

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting: 24 november 2025

Plaats Gemeentehuis (Raadzaal)

Aanwezig: Noor Bruynooghe, Voorzitter raad
Ria Beeusaert-Pattyn, Burgemeester
Steven Bogaert, Els Kindt, Steven Kindt, Ann Gunst, schepenen
Johan Vandenbussche, Sofie Steurbaut, Joke Van Doorne, Thijs Deklerck, Ria Ghesquiere, Bart Verhaeghe, Etienne Denys, Hilde Pitteljon, Andy Tommeleyn, Lukas Gunst, Jens Devloo, Wolfgang Vanpraet, Wouter De Clerck, Jan De Decker, Saar Laridon, raadsleden
Ivan Vandenbussche, Algemeen Directeur

Afwezig:

Verontschuldigd:

Dit agendapunt maakt deel uit van de openbare zitting

Agendapunt: Goedkeuren reglement op de registratie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen (2026-2031)

Juridische grond

Artikel 170, §4 van de Grondwet.

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 in het bijzonder artikelen 24 en 25.

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) van 11/09/2020.

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De omzendbrief KW ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 februari 2019.

Motivering

Het is wenselijk dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de gemeente beschikbaar is niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente. De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting.

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

De financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de administratieve eenheid van de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

2° Beveiligde zending: één van volgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- een elektronische aangetekende zending.

3° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

4° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom,
- b) het recht van opstal of van erfpacht,
- c) het vruchtgebruik;

5° opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister

6° verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

7° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement

8° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 1: Registratie

Artikel 2: Verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- 3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,
- 4° het nummer en de datum van het opnameattest,
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname,
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan,
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw zich situeert.

Artikel 3: Registratie van verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een gebouw, ongeacht of het dienstdoet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd wanneer het ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan één of meerdere van de volgende onderdelen:

- buitenmuren en voegwerk;
- schoorstenen;
- dakbedekking en dakgebinte;

- buitenschrijnwerk;
- kroonlijsten en dakgoten;
- de onmiddellijke omgeving van het gebouw.

Als ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval worden beschouwd, de gebreken die het verder verval van het gebouw of de woning op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij het hoofdgebouw en/of bijgebouw(en):

- 1° de water- of winddichtheid is aangetast;
- 2° de stabiliteit is aangetast;
- 3° onderdelen losgekomen zijn of dreigen los te komen;
- 4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde gebouwen/woningen en omgekeerd.

§5. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in register van verwaarloosde gebouwen/woningen en omgekeerd.

Artikel 4: Kennisgeving van de registratie

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- 1° het opnameattest met het technisch verslag,
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- 4° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 5: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
- 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§8. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan, binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing, hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg.

Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of de uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, kan beroep bij de rechtbank van eerste aanleg worden ingesteld ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente.

De bepalingen van artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn hierbij van toepassing.

Artikel 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstig zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij het opnameattest, zoals bepaald in artikel 3, §2 en 3, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
- 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Hoofdstuk 2: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 7: Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapd uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 8: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opname.

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord 'Nalatenschap'.

In geval van onverdeeldheid van meerdere belastingplichtigen wordt ingekohierd hetzij op naam van alle belastingplichtigen, hetzij op naam van een of meer van de belastingplichtigen, gevolgd door de vermelding 'en rechthebbenden'.

Artikel 9: Tarief van de belasting

De belasting bedraagt 1000 euro voor een woning en gebouw.

Artikel 10: Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd.

§2. Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

a) de overdracht van of aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

b) de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

2° Die aantoot dat hij geen einde aan de verwaarlozing kan maken wegens een situatie van overmacht. Het College van Burgemeester en Schepenen beslist over elk individueel geval; na advies van de intergemeentelijke woondienst of een bevoegd ambtenaar van de gemeente;

3° De belastingplichtige die een gedetailleerd renovatieschema voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.

Het gedetailleerde renovatieschema bevat al de volgende stukken:

i. een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;

ii. een volledige opsomming, korte beschrijving en tijdschema van alle geplande werken;

iii. een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:

- a) een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
- b) een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
- c) een combinatie van beide offertes;

iv. een fotoreportage van de delen van de woning of het gebouw die gerenoveerd worden.

Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand ten hoogste 3 opeenvolgende belastingjaren verkregen worden.

Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw beperkt tot een termijn van één jaar die volgt op de te goedkeuring van de vergunning.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of het gebouw:

1° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

2° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling maximum drie opeenvolgende belastingjaren kan worden verleend, te rekenen vanaf de datum van de vernieling of beschadiging.

Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt.

Artikel 11: Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 12: Bezwaarprocedure

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen .

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 13: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2026 en vervangt het vorige reglement.

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het reglement van 29 november 2019 blijven geldig voor de duurtijd die in dat reglement is voorzien.

In opdracht :
Algemeen Directeur,
(get.) Ivan Vandenbussche

Namens de gemeenteraad:

Voorzitter raad,
(get.) Noor Bruynooghe

Algemeen Directeur,
Ivan Vandenbussche

Voor éénsluidend afschrift:

Voorzitter raad,
Noor Bruynooghe