

ZITTING VAN 15 DECEMBER 2025

Aanwezig:

Nathalie Hellinckx, Schepen-Voorzitter
Maarten Mast, Burgemeester
David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher, Schepenen
Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Jean De Block, Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter, Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Martine Devis, Niki De Proft, Tim De Ridder, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de Vreken, Lieven Vanderstappen, Raadsleden
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

| | |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| WONEN | Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen |
| GR/2025/321 | |
| Openbare zitting | |

Regelgeving:

Gelet op de gecoördineerde Grondwet, artikel 41, 162 en 170, § 4;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op boek 2, Deel 2, Titel 4, artikels 2.15 - 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

Gelet op boek 2. Deel 2. Titel 4 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Onder artikel 2.14 staat verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken opgenomen als basisinitiatief;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel West-Brabant";

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van heden houdende het gemeentelijk reglement opname van verwaarloosde woningen en gebouwen;

Omschrijving/overwegende:

Overwegende dat het bestaande gemeentelijk belastingreglement betreffende belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen dient te worden hernieuwd;

Overwegende dat de gemeente deelt uitmaakt van de Interlokale Vereniging Woonwinkel West-Brabant. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen als aanvullende activiteit (2020-2025) en als basisactiviteit (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat ernstige verwaarlozing van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. De verwaarlozingheffing dient als instrument om leegstand en verloedering tegen te gaan en opwaardering van de buurt te stimuleren;

Overwegende dat de vrijstellingen die in het reglement zijn opgenomen inspelen op (onvoorziene) situaties en aansluiten aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Ze zijn verantwoord aangezien ze objectief, controleerbaar en tijdelijk zijn. Ze houden rekening met redelijke uitzonderingssituaties waarin het opleggen van een belasting niet proportioneel zou zijn:

- Minder dan één jaar houder van het zakelijk recht: deze vrijstelling biedt nieuwe houders van het zakelijk recht de mogelijkheid om de verwaarlozing aan te pakken. Het is redelijk dat iemand die recent een pand heeft verworven, nog geen tijd heeft gehad om de gebreken te herstellen;
- Grondige renovatie in het belastingjaar: wanneer de houder van het zakelijk recht substantiële werken uitvoert om de verwaarlozing te beëindigen, wordt het doel van de belasting bereikt. Een tijdelijke vrijstelling stimuleert renovatie en herstel;
- Gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan: als een woning of gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, is het logisch dat de houder van het zakelijk recht geen investeringen meer doet. Het lokaal bestuur erkent hiermee dat de houder van het zakelijk recht geen controle meer heeft over het lot van het pand;
- Vernield of beschadigd door een plotse ramp: wanneer een woning of gebouw ernstige werd beschadigd of vernield ten gevolge van een plotse ramp, zoals brand of overstroming, is het onredelijk om een belasting op te leggen. De houder van het zakelijk recht is in dat geval slachtoffer van overmacht en moet voldoende tijd krijgen om de schade te herstellen. Deze vrijstelling geldt enkel indien de woning of het gebouw pas na de ramp werd opgenomen in het verwaarlozingsregister, en de ramp dus de aanleiding vormt voor de verwaarlozing;

Overwegende dat volgende vrijstellingsmogelijkheden worden geschrapt:

- De vrijstelling verblijf in een oudervoorziening of langdurig in een psychiatrische instelling wordt geschrapt omdat personen die zelf niet in staat zijn om het onderhoud te verrichten, beroep kunnen doen op derden (zoals familie, zorgverleners of vertegenwoordigers);
- De vrijstelling omwille handelingsonbekwaamheid wordt geschrapt omdat het niet automatisch betekent dat iemand geen rechtshandelingen kan verrichten. Via een gevolmachtigde of wettelijke vertegenwoordiger kunnen betrokkenen alsnog handelen;
- De vrijstelling voor eigendommen van openbare besturen, OCMW en woonmaatschappij werd geschrapt, aangezien deze in strijd is met het gelijkheidsbeginsel;
- De vrijstelling voor beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten of landschappen vervalt, aangezien dergelijke panden in principe volgens hun bestemming kunnen worden benut;
- De vrijstelling omwille tweede verblijf werd geschrapt omdat ook woningen die als tweede verblijf worden gebruikt, onderhouden moeten worden;
- De vrijstelling omwille openstaande nalatenschap werd geschrapt. De houders van het zakelijk recht blijven verantwoordelijk voor het beheer en het gebruik van het pand;

- De vrijstelling wegens verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijke procedure werd geschrapt. Afhankelijk van de omstandigheden blijft het mogelijk om de verwaarlozing weg te werken;
- Andere vrijstellingsmogelijkheden worden duidelijker verwoord;

Overwegende dat het tarief van de belasting wordt opgetrokken van € 1.500 naar € 2.000 en dit jaarlijks te verhogen met € 2.000. De maximale heffing bedraagt € 10.000 vanaf vijf opeenvolgende aanslagjaren;

Overwegende dat het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur;

Financiële impact:

Overwegende dat de ontvangsten voorzien zijn in het meerjarenplan 2026-2031;

| |
|-----------------------------------------------------------|
| BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen. |
|-----------------------------------------------------------|

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

De begripsomschrijvingen opgenomen in artikel 1 van het reglement opname verwaarlozingsregister woningen en gebouwen zijn van toepassing;

Artikel 2 - Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Er wordt met ingang van 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw twalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister;

§2. Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft elk aanslagjaar de belasting verschuldigd;

Artikel 3 - Belastingplichtige

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

§2. Bij mede-eigendom wordt de verwaarlozingsbelasting pro rata verdeeld volgens het eigendomsdeel, maar alle mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het volledige bedrag. Een mede-eigenaar met een persoonsgebonden vrijstelling is vrijgesteld van betaling; de overige mede-eigenaars blijven hoofdelijk aansprakelijk voor het resterende bedrag;

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht informeert de verkoper of diens notaris de verkrijger van het zakelijk recht vooraf dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister. De verkoper of diens notaris stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht. De kennisgeving bevat minstens de volgende gegevens:

- het adres van de overgedragen woning of gebouw;
- naam en adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht en het eigendomsaandeel;
- datum van de akte;
- naam en kantooradres van de notaris;

De belastingplicht gaat over op de nieuwe houder vanaf de datum van de akte;

Bij ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd;

Er wordt geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst over de verschuldigde belasting;

Artikel 4 - Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- Na 12 opeenvolgende maanden opname in het verwaarlozingsregister: 2.000 euro;
- Na 2 jaar: 4.000 euro;
- Na 3 jaar: 6.000 euro;
- Na 4 jaar: 8.000 euro;
- Vanaf 5 jaar: 10.000 euro/ jaar;

§2. Het aantal termijnen dat een woning of een gebouw in het verwaarlozingsregister staat vervalt bij de overdracht van het zakelijk recht over het gebouw of de woning;

§3. Wanneer een vrijstelling van de verwaarlozingsheffing wordt toegekend, wordt bij het verstrijken van de vrijstellingsperiode opnieuw gekeken naar het totaal aantal opeenvolgende maanden dat het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister is opgenomen;

Artikel 5 - Inkohiering

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

Artikel 6 - Wijze van inning

De kohieren worden ingevorderd door de financieel directeur volgens de vigerende wetgeving;

De belasting is eisbaar binnen de twee maanden na het toezenden van het aanslagbiljet;

Artikel 7 - Bezwaarprocedure

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen volgens de modaliteiten voorzien in artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Artikel 8 - Vrijstellingen

§1. Een belastingplichtige die in aanmerking komt voor een vrijstelling overeenkomstig dit reglement, wordt aangemoedigd om uiterlijk twee maanden voor de verjaardag van de opname in het verwaarlozingsregister een gemotiveerde aanvraag in te dienen. Dit kan via het e-loket of via het meldingsformulier, dat ter beschikking wordt gesteld op de gemeentelijke website. De aanvraag moet schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd zijn, en vergezeld gaan van de nodige bewijsstukken;

§2. Een vrijstelling moet jaarlijks, worden aangevraagd;

§3. Persoonsgebonden vrijstelling:

De belastingplichtige die minder dan één jaar houder is van het zakelijk recht op de woning of het gebouw, is vrijgesteld voor de eerste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van dat zakelijk recht. Deze vrijstelling moet worden aangetoond met een attest van de notaris of de notariële akte waaruit de datum van verwerving blijkt;

De persoonsgebonden vrijstelling gaat niet over op de nieuwe houder van het zakelijk recht bij overdracht;

§4. Gebouw- of woning gebonden vrijstellingen:

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld een woning of gebouw dat:

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of waarvoor geen vergunning meer kan worden afgeleverd

wegens een voorlopig of definitief onteigeningsplan. Het goedgekeurd onteigeningsplan moet worden voorgelegd;

2. Vernield of beschadigd werd door een plotse ramp (brand of overstroming). De vrijstelling wordt toegekend op basis van een besluit van de burgemeester (artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) en geldt voor de eerste drie aanslagjaren na dat besluit. Deze vrijstelling geldt enkel als de woning of het gebouw voor de ramp niet in het verwaarlozingsregister was opgenomen;
3. Grondig werd gerenoveerd:
 - a. In het jaar waarop de belasting betrekking heeft;
 - b. De werken moeten betrekking hebben op het wegwerken van de verwaarlozing;
 - c. De vrijstelling geldt:
 - maximaal drie opeenvolgende aanslagjaren voor niet-vergunningsplichtige werken;
 - maximaal vijf opeenvolgende aanslagjaren vanaf de datum van aflevering van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning;
 - enkel bij grondige renovatiewerken waarbij de woning tijdelijk onbewoonbaar is wegens gebrek aan basiscomfort;
 - d. De volgende bewijsstukken moeten worden voorgelegd:
 - indien van toepassing een goedgekeurde stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning (geen sloopvergunning);
 - een schets of plan met aanduiding van de uitgevoerde werken;
 - een beschrijving van de uitgevoerde werken;
 - facturen van de uitgevoerde werken;
 - foto's van voor en na de renovatie;

Artikel 9 - Overgangsbepalingen

§1. Voor de bepaling van het belastingtarief wordt verdergegaan op het aantal maanden dat de woning of het gebouw is opgenomen in het verwaarlozingsregister, ongeacht of er een vrijstelling van toepassing is. Deze regeling is van toepassing vanaf het aanslagjaar 2026;

§2. De houder zakelijk recht die onder een vorig reglement een vrijstelling heeft bekomen, moet als hij nog steeds voldoet aan de voorwaarden van artikel 8 van dit reglement een nieuwe vrijstelling aanvragen volgens de bepalingen van dit reglement;

§3. Bij vrijstellingen waarvoor een maximaal aantal verlengingen is vastgelegd, worden ook de vrijstellingen meegeteld die in het verleden zijn toegekend onder eerdere verwaarlozingsreglementen;

Artikel 10 - Bekendmaking

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Datum uittreksel
16 december 2025

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx