

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

18.12.2025

Aanwezig

Philippe Willequet: burgemeester-voorzitter;
Thijs Cousaert, Willem-Jan Baert, Jonas Crement, Suzanne Tanghe: schepenen;
Jean-Paul Martin, Xavier Roman, Johan Devenyns, Brecht Lietar, Eva Vanderschaeve, Sam Dekimpe, Jan Desmet, Maxime Willequet, Julie Callebaut, Katrien Martens, Aline Vervaecke, Jan Van Den Daele: raadsleden;
Lotje Demedts: algemeen directeur

Verontschuldigd

Afwezig

Goedkeuring belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen voor de periode 2026-2031

Feiten en context

Verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen is sinds 2017 overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeheven.

Het reglement legt het begrip verwaarlozing vast op basis van een aantal punten op een puntenverslag. Elke opname in het register moet afzonderlijk en voldoende gemotiveerd worden. De strijd tegen verwaarlozing zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

De belasting van verwaarloosde panden kadert in het gemeentelijk woonbeleid. Er wordt enkel een vrijstelling van de belasting verleend in het geval van een situatie van overmacht, nieuwe houder van het zakelijk recht en renovatie.

De gemeenteraad keurde in zitting van 17.12.2020 het belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen voor de periode 01.01.2021 tot en met 31.12.2025 goed.

Het is aangewezen dit belastingreglement te hernemen.

Ten aanzien van het vorige reglement werden een beperkt aantal aanpassingen doorgevoerd. Inhoudelijk werd het reglement enkel aangepast in die zin dat de vrijstelling op basis van een omgevingsvergunning gedurende een termijn van twee aanslagjaren wordt voorzien in plaats van één jaar met mogelijkheid tot verlenging met één jaar.

Bevoegdheid en juridische grond

Artikelen 41 en 162 van de Grondwet;

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 2.15 tot en met 2.20.

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

De gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2020 betreffende de goedkeuring van het belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen voor een periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025;

De financiële toestand van de gemeente;

Stemresultaat Goedgekeurd met éénparigheid van stemmen

BESLUIT

Artikel 1:

Algemeen

Voor een periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 2:

Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekende brief;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
3. Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
4. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de 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.
5. Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
6. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
7. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:
 - a) een overzicht van welke niet-stedenbouwkundige vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
 - b) Een tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
 - c) Een raming van de kosten, vergezeld van offerten, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
 - d) Foto's van de te renoveren delen van de woning.
8. 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.

Artikel 3:

Algemene bepalingen

§1 De belasting voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. Zolang het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het register verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 4:

De belastingplichtige

§1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.[JV1.1]

§2 Ingeval van mede-eigendom zijn alle houders van het zakelijk recht hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§3 In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe houder van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De instrumenterende ambtenaar stelt de beheerder van het register binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan en de nieuwe zakelijk gerechtigden.[JV2.1]

Artikel 5:

Inventarisatie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd

5.1 Definitie verwaarloosde woning en verwaarloosd gebouw

§1. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten, glas of tuin. De ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval worden vastgesteld in een technisch verslag volgens model toegevoegd als bijlage bij dit reglement.

De gebreken worden vastgesteld van op het openbaar domein en zijn algemeen indien ze zich voordoen over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw zichtbaar van op het openbaar domein. Gebreken zijn beperkt van omvang indien ze zich voordoen over minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw zichtbaar van op het openbaar domein.

Een woning of een gebouw vertoont ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval als het volgens dit technisch verslag een eindscore behaalt van minstens 9 punten, waarbij een gebrek of teken van verval van categorie I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten en van categorie III voor 9 punten. Aan het technisch verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw gevoegd.

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

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

5.2 Het register

De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag.

5.3 Beslissing tot opname in het register

- a. 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 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- b. Een verwaarloosde woning of verwaarloosd gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan het technische verslag en minstens één foto worden toegevoegd.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

- c. Alle houders van het zakelijk recht worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Deze kennisgeving bevat:
 - de genummerde administratieve akte met het technisch verslag;
 - informatie over de gevolgen van de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
 - informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
 - informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

5.4 Beroep tegen de opname in het register

- a. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de derde werkdag die volgt op de dag van verzending van de kennisgeving van de registratie, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het beroepschrift moet:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- met een beveiligde zending worden ingediend;
- minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
 - de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de derde werkdag die volgt op de dag van verzending van de kennisgeving van de registratie. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroepschrift.

- b. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:
 - het beroepschrift is niet binnen de termijn ingediend;
 - het beroepschrift beantwoordt niet aan de bepalingen a. hiervoor;
 - het beroepschrift is niet ondertekend;
 - het beroepschrift is niet bij beveiligde zending verstuurd.
- c. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
- d. 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.
- e. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.
- f. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de indiening van het beroepschrift.
- g. Als de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.
- h. 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 een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.[JV3.1]

5.5 Schrapping uit het register

- a. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en/of gebouwen als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 5.1. §1, werden hersteld of verwijderd. Hiertoe dient de houder van het zakelijk recht te bewijzen dat het gebouw of de woning geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die op basis van het technisch verslag, vermeld in artikel 5.1., 9 punten of meer zouden opleveren.
De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

De houder van het zakelijk recht richt hiertoe een verzoek aan de registratiebeheerder. Dit verzoek moet:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- met een beveiligde zending worden ingediend;
- minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

- b. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
- c. Als het verzoek tot schrapping 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.
- d. De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.
- e. De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van het verzoek.
- f. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

5.6 Beroep tegen de beslissing over de schrapping uit het register[JV4.1]

- a. Tegen de beslissing over de schrapping van een woning of gebouw uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

Dit beroep moet:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
 - met een beveiligde zending worden ingediend;
 - minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
 - de beslissing over de schrapping;
 - worden betekend binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de derde werkdag die volgt op de dag van verzending van de kennisgeving van de registratie. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroep.
- b. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
 - c. 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.
 - d. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.
 - e. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van het beroepschrift.
 - f. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 6:

Berekening van de belasting

De basisbelasting bedraagt:

- 990 euro voor een woning;
- 990 euro voor een gebouw.

Na een periode van twaalf maanden verhoogt de aanslag met 990 euro (2de aanslagjaar; 1980 euro, het 3de aanslagjaar 2970 euro ...).

De belasting kan maximum 6.930 euro bedragen.

Artikel 7:

Vrijstelling bij belasting

7.1 Aanvraag vrijstelling

§1. De vrijstelling moet aangevraagd worden voor de datum van verschuldigdheid van de belasting. De vrijstelling moet elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van de verschuldigdheid van de belasting worden aangevraagd.

§2. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting moet hiervoor zelf schriftelijk de nodige bewijsstukken indienen bij de beheerder van het register.

7.2 Vrijstellingsgrond

§1. Een vrijstelling wordt verleend aan de houder van het zakelijk recht die aantoonde dat de toestand van verwaarlozing te wijten is aan een situatie van overmacht.

§2. Belastingplichtigen die op het ogenblik dat de belasting wordt verschuldigd minder dan 1 jaar houder zijn van het zakelijk recht van het gebouw of de woning worden vrijgesteld van de betaling van de belasting. Deze vrijstelling geldt slechts voor één aanslagjaar, met name het aanslagjaar waarin de belastingplichtige op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan 1 jaar houder is van het zakelijk recht van het gebouw of de woning.

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

Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als:

- indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunning plichtig zijn, een niet vervallen omgevingsvergunning kan worden voorgelegd. Deze vrijstelling kan slechts worden toegekend voor twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning;
- indien het gaat om niet-vergunning plichtige handelingen, door de gemeentelijke administratie goedgekeurde en gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren. Deze vrijstelling geldt voor een termijn van één aanslagjaar en kan slechts één keer verlengd worden na controle. Deze vrijstelling kan per Houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand maar één keer aangevraagd worden.

Artikel 8:

8.1 Inkohiering

- a. De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.
- b. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

8.2 Bezwaarprocedure bij belasting

- a. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- b. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en, op straffe van verval, ingediend worden binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.
- c. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen 15 dagen na indiening ervan.

Artikel 9:

Onderhavige beslissing treedt in werking op 1 januari 2026.

NAMENS DE RAAD

Lotje Demedts
algemeen directeur

Philippe Willequet
burgemeester-voorzitter

voor gelijkvormig afschrift
Kluisbergen, 19 december 2025

Lotje Demedts
algemeen directeur

Philippe Willequet
burgemeester-voorzitter