

AANWEZIG: Tom Vlaeminck, Voorzitter gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Peggy Coeman-Maerten, Angelique Declercq, Schepenen

Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Valerie Vanrumbeke, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens, Laura Defreyne, Patrick Lepoutre, Raadsleden

Eva Vandenheede, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD: Griet Vanryckegem, Arne Beyens, Raadsleden

GR/2025/276 | Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt. Goedkeuren hernieuwing reglement.

Bevoegdheid orgaan

Artikelen 40 en 41 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Juridische grond

Artikel 170 § 4 van de Grondwet;

Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, namelijk het heffingsdecreet en latere wijzigingen;

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;

Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en latere wijzigingen;

Decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur en latere wijzigingen;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen;

Vlaamse Codex Wonen van 2021;

MB van 28 augustus 2015 houdende de toekenning van een subsidie aan het intergemeentelijk samenwerkingsproject "Kwalitatief wonen in de Grensstreek", met Menen, Wervik en Mesen als deelnemers;

Omzendbrief KB/ABB 2018/4 over de hervorming van het bestuurlijk toezicht en de uitbreiding van de bekendmakingsplicht;

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;

Gemeenteraadsbeslissing van 7 december 2022 houdende de vaststelling van de belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt;

Feiten, context en argumentatie

In de gemeenteraad van 7 december 2022 werd het reglement van de belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt vastgesteld voor de periode 2023-2025.

De verwaarlozing van woningen en/of gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloederings van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

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

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

De woningen met een score hoger dan 17 punten, zijn woningen die zodanig veel gebreken vertonen en zich in zodanige staat van verval bevinden dat het redelijk en verantwoord is om hiervoor een hogere belasting te heffen.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

De controleambtenaren, bevoegd om vaststellingen en daden van onderzoek en controle te stellen in verband met de toepassing van het belastingreglement, zijn aangesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie, budgetrekening 7375000 (MAR).

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 december 2025.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel: De gemeenteraad keurt het reglement: "Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt" goed.

Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt

ARTIKEL 1 - Belastbare grondslag

Vanaf 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en/of gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke register van verwaarlozing. De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname in het register van verwaarlozing.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het gemeentelijke register is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

ARTIKEL 2 - Definities

- administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het register.
- woning: zoals vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- 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.
- register van verwaarlozing: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in art 2.15. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het register wordt opgenomen;

- verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het register is geschrapt;
- renovatieplan: een door de administratie goedgekeurde nota die bestaat uit:
 - een schets van het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
 - een volledige opsomming en beschrijving van de geplande werken;
 - een raming van de kosten;
 - foto's van de te renoveren delen van de woning.
- verwaarloosde woning/gebouw: een woning en/of gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval, zoals vermeld in artikel 2.16. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een technisch verslag.
- onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waar de omgevingsvergunning vervallen is, overeenkomstig het decreet van 24 april 2014 betreffende der omgevingsvergunning.
- grondige renovatiewerken: verbouwingen waarbij meerdere onderdelen van een woning worden aangepakt: vloeren, ramen, elektriciteit, keukens, badkamer, zolder of gevel.

Een grondige renovatie is een renovatie die structurele werken omvat aan de draagstructuur, funderingen, dakconstructie of gevels, technische installaties vernieuwt zoals elektriciteit, sanitair, verwarming en ventilatie.

Deze moeten leiden tot een substantieel verbeterde woonkwaliteit en/of energieprestatie (bv. EPC-label D of beter) en het pand opnieuw bruikbaar maken voor bewoning binnen de voorziene vrijstellingstermijn.
- beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
- zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

ARTIKEL 3 - Belastingsschuldige

Als belastingsschuldige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op het ogenblik van de opname in één van de registers:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingsschuldige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, als belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd, indien deze ontstentenis ertoe heeft geleid dat de gemeente op datum of verjaardag van de opname in één van de registers niet in kennis was van het feit dat er een overdracht van zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

ARTIKEL 4 - Beheer register van verwaarlozing

De administratie beheert een gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen en onafgewerkte woningen en/of gebouwen. In het register worden volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning/gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning/gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Een woning en/of gebouw die voorkomt op het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen kan eveneens worden geregistreerd op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en op het gemeentelijk register van leegstaande of onafgewerkte woningen en/of gebouwen.

ARTIKEL 5 - Vaststelling en verwaarlozing

De controleambtenaren zijn bevoegd om de verwaarlozing van een woning en/of gebouw te onderzoeken en leggen de vaststellingen vast in een technisch verslag. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 9 punten.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarlozing belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden.

Een technisch verslag met een minimale score van 9 punten kan aanleiding geven tot opname op het gemeentelijk register. De registratie wordt vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte tot vaststelling van verwaarlozing. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per aangetekende zending in kennis van de opname in het register van verwaarlozing. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte;
- informatie over de gevolgen van de opname in het register van verwaarlozing;
- informatie over de mogelijke vrijstellingen van de heffing in het register verwaarlozing;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het register van verwaarlozing;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het register van verwaarlozing.

ARTIKEL 6 - Opname in register

De opname van verwaarloosde woningen en/of gebouwen gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing.

De opname van woningen en/of gebouwen op percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning, gebeurt per 1 januari van elk kalenderjaar. Deze woningen en/of gebouwen worden toegevoegd aan het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen.

ARTIKEL 7 - Beroep tegen opname

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het gemeentelijk register van verwaarlozing met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een gebouw en/of de woning niet

verwaarloosd is. Het beroep wordt per aangetekende zending betekend. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de aangetekende zending gehanteerd.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het register van verwaarlozing ten onrechte is gebeurd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststellingen of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelslid.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het register van verwaarlozing.

Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarlozing niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het register van verwaarlozing op vanaf de datum van de administratieve akte.

ARTIKEL 8 - Schrapping uit register

De woningen en/of gebouwen waarvoor de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een bevel tot slopen heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit het gemeentelijk register zodra het slopen voltooid en het terrein volledig van puin of krotwoning geruimd is.

Woningen en/of gebouwen die voorkomen op het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen worden geschrapt na opmaak van een verslag ter controle dat bevestigt dat de opgelegde werken zoals vermeld op de administratieve akte uitgevoerd zijn.

De percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning worden geschrapt uit het register zodra het perceel volledig van puin of krotwoning geruimd is.

ARTIKEL 9 - Vrijstellingen van heffing

vrijstelling voor beschermde monumenten en dorpsgezichten

voorwaarde:

- het pand is beschermd krachtens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen;
- en de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk bevonden, of een attest afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven.

Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt of zolang het attest geldt.

vrijstelling voor nieuwe eigenaar

De nieuwe eigenaar kan vanaf datum van het verlijden van de notariële aankoopakte gedurende één jaar vrijgesteld worden van de heffing.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

Deze vrijstelling geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling kan gecumuleerd worden met vrijstelling voor renovatie

vrijstelling voor grondige renovatiewerken

Een vrijstelling wordt verleend voor grondige renovatiewerken, dit voor werken zoals omschreven in de definitie onder artikel 2

Er wordt een vrijstelling van maximaal 4 opeenvolgende jaren verleend voor de renovatie van een woning of gebouw. De vrijstelling wordt verleend in schijven van één jaar, op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd.

De aanvraag van de eerste schijf dient te gebeuren aan de hand van ofwel een niet-vervallen omgevingsvergunning (in geval van vergunningsplichtige werken), ofwel een renovatienota zoals omschreven in de definitie onder artikel 2.

De aanvraag van de tweede, derde en vierde schijf dient te gebeuren vóór het verstrijken van de lopende vrijstelling, via een schriftelijk en gemotiveerd verzoek aan de administratie, met opgave van een gedetailleerde stand van zaken der werkzaamheden, onder meer gestaafd aan de hand van facturen, gedateerde foto's en werfverslagen.

De vrijstelling schorst de periodes van opname in het register niet op. Wanneer de woning na uitputting van de vrijstelling nog steeds voorkomt op het register, zal bij het verstrijken van de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum, belasting verschuldigd zijn, waarbij ook de jaren die vrijgesteld werden van heffing meegeteld worden voor de berekening overeenkomstig artikel 10 van het reglement.

vrijstelling voor onteigening

voorwaarde:

- het pand ligt binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- het pand kan geen voorwerp meer uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning of een renovatieplan omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

vrijstelling van heffing voor de Vlaamse erkende woonmaatschappijen en de lokale besturen die sociaal verhuren:

vrijstelling gedurende maximaal 5 jaar voor de woningen, waaraan renovatie-, herbouw- of sloopdossier aan gekoppeld is. Het project moet aangemeld zijn bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.

ARTIKEL 10 - Tarief en berekeningsgrondslag

Het bedrag van de initiële belasting wordt vastgesteld per belastbaar gebouw/woning op:

- 1 200,00 euro: vanaf 9 punten t.e.m. 17 punten;
- 2 400,00 euro: vanaf 18 punten of meer.

Het bedrag van de volgende belastingen wordt verrekend volgens onderstaand schema:

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 en volgende
9 - 17 ptn	1200,00 euro	2400,00 euro	3600,00 euro	4800,00 euro	6000,00 euro
18 ptn of meer	2400,00 euro	3600,00 euro	4800,00 euro	6000,00 euro	7200,00 euro

Indien een woning en/of gebouw is opgenomen op de verschillende registers, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het register.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw en/of woning op het register staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of woning.

ARTIKEL 11 - Wijze van inning

De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

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

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Bij niet-tijdige betaling van de belasting wordt een eerste aanmaning kosteloos verstuurd. Voor de tweede (al dan niet aangetekende) aanmaning wordt een administratieve kost van 20,00 euro aangerekend. Bij niet-tijdige betaling van de tweede aanmaning wordt de invorderingsprocedure verder gezet door middel van een dwangbevel.

ARTIKEL 12 - Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

ARTIKEL 13 - Bekendmaking en inwerkingtreding

Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

ARTIKEL 14 - Afschrift besluit

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eva Vandenheede

Voorzitter gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
EVA VANDENHEEDE

Voorzitter gemeenteraad
TOM VLAEMINCK



[SIG01]

[SIG02]