



UITTREKSEL UIT DE GEMEENTERAAD VAN 16 december 2025

Aanwezigen: Tom TROCH, voorzitter

Nadia SMINATE, burgemeester

Gerda VERHULST, Bart VAN DOREN, Greet ILEGEMS, Wout Van Esbroeck, schepenen
Patrick BOGAERTS, Jana Claessens, Anita De Borger, Cindy De Saeger, Lien Eeckelaers,
Sanne EECKELERS, Kim FERTINEL, Conny MOONS, Veerle PAS, Guido Robberechts, Ruth
Schelfhout, Eveline Sprangh, Koen VANHOOF, Gert VAN ASSCHE, Els VAN DEN BROECK,
Mark VERBRUGGEN, gemeenteraadsleden
Henk VERTONGHEN, algemeen directeur

Verontschuldigd Hilde De Bondt, Jozef De Borger, Evelyn Kegels, gemeenteraadsleden

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT INZAKE OPNAME IN HET VERWAARLOZINGSREGISTER EN BELASTING OP VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Aanleiding en context

Verwaarlozing wordt decretaal gedefinieerd als ernstige zichtbare en storende gebreken aan o.a. buitenmuren, dak, schrijnwerk en goten. Gemeenten kunnen deze definitie verder uitwerken en de vaststellingsprocedure bepalen via een reglement. Het huidig reglement inzake opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen loopt af op 31 december 2025. Het huidige reglement werd aan een evaluatie onderworpen en er werd een nieuw reglement opgemaakt.

Juridische grond

- decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen

- artikel 170, §4 van de Grondwet

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

- bestuursdecreet van 7 december 2018

- 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

- 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

- beslissing van de gemeenteraad van 26 januari 2021 houdende goedkeuring van het reglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2021-2025

- beslissing van de gemeenteraad van 23 september 2025 houdende verlenging van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel KLM"

Motivering

De gemeentelijke registratie geldt enkel voor gebouwen buiten het toepassingsgebied van het decreet van 19 april 1995, dus voor niet-economische gebouwen en economische gebouwen op percelen kleiner dan 500 m².

De vrijstellingen die in het reglement zijn opgenomen spelen in op (onvoorziene) situaties en sluiten aan bij 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:

1. 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.
2. Verblijf in een erkende oudervoorziening of psychiatrische instelling: de houder zakelijk recht is fysiek of mentaal niet in staat om de woning te onderhouden. Deze sociaal gemotiveerde vrijstelling houdt rekening met overmacht en kwetsbare situaties.
3. Grondige renovatie in het belastingjaar: wanneer substantiële werken worden uitgevoerd om de verwaarlozing te beëindigen, wordt het doel van de belasting bereikt. Een tijdelijke vrijstelling stimuleert herstel.
4. Gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan: indien 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.
5. 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, storm of overstrooming, 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.

Evaluatie:

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

1. De term 'opnameattest' vervangt voortaan 'administratieve akte' en technisch verslag'.
2. Wijzigingen aan het opname-attest:
 1. Identiteit en adres van de houder(s) van het zakelijk recht worden niet meer opgenomen omwille van GDPR.
 2. De woningcontroleurs voegden een nieuwe categorie (categorie II) toe. Zo kan er een beter onderscheid gemaakt worden tussen ernstige en minder ernstige gebreken.
 3. Een woning wordt opgenomen vanaf 3 gebreken van categorie I of 1 gebrek van categorie II in plaats van 5 indicaties.
 4. Het gebrek rond verwaarlozing van de tuin werd geschrapt omdat dit niet kan gebruikt worden voor vaststelling van een verwaarloosde woning of gebouw. De omgeving van het pand is iets anders dan het pand zelf.
3. Beroep tegen opname en beroep tegen weigering tot schrapping worden onder één artikel gezet.
4. Correctie van de beslissingsbevoegdheid inzake belastingvrijstellingen: De bevoegdheid om vrijstelling van belasting toe te kennen ligt bij het college van burgemeester en schepenen, en niet bij de administratie. Dit wordt in lijn gebracht met de geldende regelgeving.
5. Wijzigingen in het vrijstellingenbeleid: Verschillende bestaande vrijstellingsgronden worden geschrapt of aangepast om het reglement meer in overeenstemming te brengen met de actuele maatschappelijke en juridische context:
 1. De vrijstelling wegens een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijke procedure wordt afgeschaft. In sommige gevallen kan de houder van het zakelijk recht immers wél de nodige maatregelen nemen om de verwaarlozing aan te pakken, ondanks het betredingsverbod.
 2. De vrijstelling voor verblijf in een erkende oudervoorziening of psychiatrische instelling werd toegevoegd.
 3. Andere vrijstellingsmogelijkheden worden duidelijker verwoord.
6. De belasting wordt verhoogd en er wordt een maximumbedrag ingevoerd. De belasting na opname stijgt van €1.200 naar €1.500. Vervolgens wordt de heffing jaarlijks verhoogd met €1.500, tot een maximum van €15.000, exclusief indexering.

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel KLM. 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.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het reglement inzake opname in het verwaarlozingsregister en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen – aanslagjaren 2026-2031 goed. Het reglement in bijlage maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 2: De gemeenteraad keurt het opnameattest met indicaties die de verwaarlozing vaststellen goed.

Namens de gemeenteraad

algemeen directeur
Henk VERTONGHEN

voorzitter
Tom TROCH

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur
Henk VERTONGHEN

voorzitter
Tom TROCH