



## **gemeenteraad**

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 8 december 2020  
Sector stadsontwikkeling - Dienst  
omgeving

---

<b>10</b>	<b>2020_GR_00268</b>	<b>Belastingen 2021-2025: Belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen: goedkeuring</b>
-----------	----------------------	--

### **Samenstelling:**

---

#### **Aanwezig:**

de heer Bart Michiels, voorzitter ; mevrouw Mien Van Olmen, burgemeester; mevrouw Yoleen Van Camp, schepen; de heer Jan Michiels, schepen ; de heer Pascal Van Nueten, schepen; de heer Patrik De Cat, schepen; de heer Stefan Verraedt, schepen; de heer Peter Bellens, schepen; mevrouw Anne-Mie Hendrickx, raadslid; de heer Jan Bertels, raadslid; mevrouw Liese Bergen, raadslid; mevrouw Els Sterckx, raadslid; de heer Peter Verpoorten, raadslid; mevrouw Bieke Baeten, raadslid; de heer Rutger Moons, raadslid; de heer Rob Lathouwers, raadslid; mevrouw Evelyn Breugelmans, raadslid; de heer Andreas Huyskens, raadslid; de heer Jennis Wagemans, raadslid; mevrouw Eva Brandwijk, raadslid; mevrouw Eva Kerkhofs, raadslid; mevrouw Susy Matthijs, raadslid; mevrouw Lore Wagemans, raadslid; de heer Tom Olyslaegers; de heer Pieter Laureys; de heer François Vermeulen; mevrouw Griet Van Nueten; de heer Dirk Soentjens, algemeen directeur

#### **Verontschuldigd:**

mevrouw Priscilla Van Thielen, raadslid; mevrouw Annick De Grauwe

### **Beschrijving**

---

#### **Context, relevante voorgeschiedenis en fasen**

In het kader van de voorkoming en bestrijding van verwaarlozing van gebouwen en woningen, vastgelegd in het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (hierna het 'Heffingsdecreet'), is het beleid omtrent verwaarloosde gebouwen en woningen sinds 1 januari 2017 overgedragen van het Vlaamse Gewest naar de gemeenten en steden.

Op 25 februari 2019 besliste het college van burgemeester en schepenen om vanaf 1 januari 2020 in te stappen in de intergemeentelijke dienstverlening leegstand en verwaarlozing. Op 4 juni 2019 nam de gemeenteraad de beslissing om vanaf 1 januari 2020 toe te treden tot het Kempens Woonplatform Zuidwest en om het subsidieaanvraagdossier goed te keuren.

Inzake leegstaande gebouwen en woningen keurde op 2 juli 2019 de gemeenteraad het belastingreglement op leegstaande gebouwen en woningen en het gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen goed. Op 11 februari 2020 keurde de gemeenteraad

het aangepaste gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen goed, waarbij IOK belast wordt met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister en het opsporen van leegstaande panden.

Inzake verwaarloosde en verkrotte gebouwen werden in 2019 volgende reglementen niet hernieuwd, in afwachting van de ondersteuning door de intergemeentelijke dienstverlening van IOK:

- belastingreglement 2017-2019 op verwaarloosde woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 7 maart 2017
- gemeentereglement inzake de inventarisatie van verwaarloosde woningen gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 7 maart 2017.

Er is nu overgegaan tot de opmaak van de nodige gemeentelijke reglementen inzake verwaarloosde gebouwen en woningen:

- gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en woningen
- gemeentelijk reglement inzake belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen.

Onderhavig reglement inzake de belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen wordt nu ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

#### **Juridische grond**

- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd, zoals gewijzigd
- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals gewijzigd
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

#### **Argumentatie**

De gemeente kan een heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie.

De gemeente legt een reglement voor inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en woningen ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad. Op dezelfde gemeenteraad zal eveneens onderhavig reglement omtrent een heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen worden voorgelegd.

De gemeente acht het wenselijk de verwaarlozing van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

De vrijstellingen in het reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

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

Het reglement werd eveneens afgetoetst met de dienst financiën en de juridisch dienst van de stad.

## Besluit

---

De gemeenteraad keurt volgend reglement goed:

### **BELASTINGEN 2021-2025: BELASTING OP VERWAARLOOSDE GEBOUWEN EN WONINGEN**

#### **1. Algemene bepalingen**

§1. De stad heft van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen, gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

§2. Zolang het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, blijft de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de 1ste verjaardag van de opnamedatum.

§3. Doel:

De stad stelt dat wonen voor elke doelgroep betaalbaar en kwaliteitsvol moet blijven. De stad vervult daarbij een regierol. De belasting heeft als doel om leegstaande gebouwen en woningen weer sneller op de woningmarkt te krijgen en zo een evenwichtig woonaanbod te behouden.

§4. Definities:

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - een aangetekend schrijven
  - een afgifte tegen ontvangstbewijs.
2. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
3. Register van verwaarloosde gebouwen en woningen: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, als vermeld in artikel 2.15. Vlaamse Codex Wonen.
4. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
5. Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

#### **2. Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen houder van het zakelijk recht is van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. In het geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger, voorafgaand aan de overdracht, in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de financiële dienst van de stad, binnen 2 maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

De overdrager van het zakelijk recht kan de instrumenterende ambtenaar vragen om dit in zijn plaats te doen.

Bij ontstentenis 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.

### **3. Grondslag en tarief**

§1. Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op:

1. 1.500 euro voor een verwaarloosd gebouw
2. 1.500 euro voor een verwaarloosde woning.

Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen staat, wordt de belasting vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, met een maximum van vijfmaal het basisbedrag.

§2. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

### **4. Vrijstellingen**

§1. Van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die maximaal 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning.

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

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
3. voorwerp uitmaakt van een aanvraagdossier voor een restauratiepremie voor een beschermd monument
4. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgende op de datum van de vernieling of de beschadiging
5. gerenoveerd wordt met of zonder stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:
  - 5° 1) Met stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen  
Blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 3 jaar volgende op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
  - 5° 2) Zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen  
Met dien verstande dat de belastingplichtige zelf een renovatiedossier samenstelt met foto's, aankoopfacturen en documenten waaruit voldoende blijkt dat het gebouw of de woning in staat van renovatie is. Deze vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende jaren toegekend worden.  
Voorafgaand aan de toekenning van deze vrijstelling kan de gemeente een plaatsbezoek uitvoeren. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw en/of de woning, dan wordt de toekenning van de vrijstelling automatisch geweigerd.  
Bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kunnen gecombineerd worden, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal 3 opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden.  
Bij overdracht van het zakelijk recht heeft de nieuwe belastingplichtige ook recht op een vrijstelling voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal 3 opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden.
6. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 Vlaamse Codex Wonen
7. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig boek 5, deel 7 Vlaamse Codex Wonen.

Indien de belastingplichtige de verwaarlozing laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Een vrijstelling moet aangevraagd worden bij het college van burgemeester en schepenen via een beveiligde zending door middel van het aanvraagformulier en moet hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen.

## **5. Kohierbelasting**

De belasting wordt door middel van een kohier ingekohierd op naam van de belastingplichtige die zowel een natuurlijk persoon, een feitelijke vereniging als een rechtspersoon kan zijn. De betaling van de belasting kan worden ingevorderd van de belastingplichtige zelf maar ook van alle leden van een feitelijke vereniging. Elk van hen is terzake hoofdelijk aansprakelijk.

## **6. Procedure**

De vestiging en invordering van de belasting en ook de geschillen gebeuren volgens het decreet van 30 mei 2008 inzake de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen en aanvullingen.

## **7. Bezwaren**

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025.

Het reglement wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt. Het reglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

## **Openbare stemming op besluit 1**

- unaniem voor

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de gemeenteraad

de algemeen directeur  
Dirk Soentjens

de voorzitter  
Bart Michiels

