

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 18 december 2025

Aanwezig:	Bruno Peeters, Voorzitter gemeenteraad Kurt Ryon, Burgemeester Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Geert Storms, Hannelore Velaerts, Schepenen Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Yvette Van Daele, Conny Pelgrims, Liesbeth Schoevaerts, Elke Van Doren, Ruud Dirx, An Dumonceau, Theo Wauters, Alen Cilic, Sarah Dewinter, Matthew Vanderoel, Kabil Baldemir, Mohamed Daoudi, Gilbert Jaspers, Raadsleden Heidi Abeloos, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Johan Heymans, Raadslid
Afwezig:	

Gemeentelijk reglement opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen

Aanleiding

Het bestaande gemeentelijk reglement inzake opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen 2024-2025 dient te worden hernieuwd.

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel Noord. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande 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.

Feiten, context en argumentatie

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.

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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. De vrijstelling geldt voor de eerste vijf aanslagjaren na de goedkeuring van het plan.

- 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 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.

De financiële toestand van de gemeente.

Juridische overwegingen

Artikel 40 en 41, 14° van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

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

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Boek 2, Deel 2, Titel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, artikel 2.15 - 2.20.

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.

Het besluit van de gemeenteraad van 19 juni 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel Noord"- goedkeuring van het subsidiedossier 2026–2031, waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisatie van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen inbegrepen is.

Het besluit van de gemeenteraad van 14 december 2023 houdende goedkeuring van gemeentelijk reglement inzake verwaarloosde woningen/gebouwen en verwaarlozingsheffing over de heffingsperiode 2024-2025.

Plaats in beleidsplan en budget

Budgetcode 0020/73750000 van het overig beleid.

Besluit:

Met 19 stemmen voor (Bruno Peeters, Kurt Ryon, Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Geert Storms, Hannelore Velaerts, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Yvette Van Daele, Conny Pelgrims, Liesbeth Schoevaerts, Elke Van Doren, Ruud Dirkx, An Dumonceau, Theo Wauters, Kabil Baldemir, Mohamed Daoudi, Gilbert Jaspers), 3 onthoudingen (Alen Cilic, Sarah Dewinter, Matthew Vanderoel)

De gemeenteraad keurt het gemeentelijk reglement opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen goed. Het reglement maakt integraal deel uit van dit besluit en wordt als bijlage toegevoegd.

Heidi Abeloos
Algemeen directeur

Namens de raad

Bruno Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

[SIG01]

[SIG02]

[VERIFY]