

Reglement van registratie en belasting van verwaarloosde gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031

HOOFDSTUK 1 - VOORWERP

De gemeenteraad van 23 december 2025 neemt na beraadslaging van de regelgeving en motivering volgend reglement aan:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° **administratie**: de interlokale vereniging 'Beter Wonen aan de Gete' die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister

2° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen

3° **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

4° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs

5° **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

6° **woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

7° **bedrijfsruimte**: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw (= elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt) bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde houder zakelijk recht. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van vijf aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de houder van het zakelijk recht een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. Een bedrijfsruimte kan niet in het gemeentelijk verwaarlozingsregister worden opgenomen, enkel in het Vlaamse verwaarlozingsregister.

8° **verwaarlozingsregister**: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen

9° **opnamedatum**: de datum waarop de het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen

10° **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 verwaarlozingsregister is geschrapt

11° **aanslagjaar**: is het jaar dat de belasting verschuldigd is

Een aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december. Op een aanslagbiljet staat het bedrag van de belasting dat de houder van het zakelijk recht in dat aanslagjaar moet betalen.

HOOFDSTUK 2 - VERWAARLOZINGSREGISTRATIE

Artikel 2. Verwaarlozingsregister

§1. De administratie beheert het verwaarlozingsregister.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Een gebouw of woning die geïnventariseerd is als leegstaand in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning
- 2° de kadastrale gegevens van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte

Artikel 3. Opsporing en registratie van verwaarlozing

§1. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde **administratieve akte**, waarbij één of meerdere **foto's** en een **beschrijvend verslag**, met een opsomming van alle gebreken en tekenen van verwaarlozing, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als **opnamedatum**.

§2. Een gebouw of 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 of dakgoten.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden de gebreken beschouwd die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en);

1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of

2° de stabiliteit is aangetast en/of

3° onderdelen die losgekomen zijn of dreigen los te komen en/of

4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen

5° ...

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

§1. De houder van het zakelijk recht wordt door de administratie per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat;

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister
- informatie met betrekking de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het verwaarlozingsregister

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van het gebouw of de woning waarop de administratieve akte betrekking heeft.

§3. Als blijkt dat er een administratieve fout gebeurd is bij de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister, zoals bijvoorbeeld het aanschrijven van de verkeerde houder van het zakelijk recht, wordt de akte ingetrokken door de administratie. De ontvanger van de administratieve akte zal dan van de administratie een brief ontvangen met de verduidelijking.

Artikel 5. Schraping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een gebouw of een woning wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende **gebreken en tekenen** van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister, en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij de administratieve akte, **hersteld of verwijderd** zijn. In geval van **sloop** moet alle puin geruimd zijn.

§2. Een gebouw of een woning waarvoor, door de bevoegde overheid, een goedgekeurd **onteigeningsplan** werd vastgesteld of waar het gebouw of de woning geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig onteigeningsplan is vastgesteld, wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister op datum van het voorlopig of goedgekeurd onteigeningsplan. De belastingplichtige meldt het onteigeningsplan aan de administratie.

§3. Voor de schraping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en **gemotiveerd verzoek** aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schraping betrekking heeft
- de bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning geschrapt kan worden uit het verwaarlozingsregister.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schraping uit het verwaarlozingsregister en vraagt indien nodig bijkomende gegevens op of voert een feitenonderzoek ter plaatste uit.

§4. De administratie neemt een beslissing binnen **een termijn van negentig dagen** na de ontvangst van het verzoek. Deze termijn geldt als een termijn van orde. Deze termijn geldt als een termijn van orde. De administratie kan een uitspraak over de schraping doen na het verstrijken van de termijn.

De datum van schraping is de datum waarop het verzoek tot schraping werd ingediend. Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 6. Beroepsprocedure

§1. Op straffe van onontvankelijkheid kan uitsluitend een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname of de beslissing rond de schrapping van het verwaarlozingsregister binnen een **termijn van dertig dagen**, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4 en 5, met een ondertekend beroepschrift dat per beveiligde zending wordt betekend en minstens volgende gegevens bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft
- de bewijsstukken die aantonen dat de beslissing tot opname of schrapping van het gebouw of de woning van het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De beslissing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd. Het vervangend beroepschrift moet op straffe van onontvankelijkheid voldoen aan dezelfde vereisten als vermeld in §1.

§3. De beroepsinstantie onderzoekt eerst de ontvankelijkheid van het beroep. Enkel ontvankelijke beroepen worden inhoudelijk beoordeeld op hun **gegrondheid**.

De beoordeling van de gegrondheid gebeurt op basis van de stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het perceel van het gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4. De beroepsinstantie doet bij wijze van beslissingen uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een **termijn van negentig dagen**, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. Deze termijn geldt als een termijn van orde. De beroepsinstantie blijft bevoegd om uitspraak te doen na het verstrijken van de termijn, tenzij anders bepaald. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener van het beroep.

§5. 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 §4, 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.

HOOFDSTUK 3 - VERWAARLOZINGSBELASTING

Artikel 7. Belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een **gemeentebelasting** gevestigd op de gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister, omschreven in artikel 1.

§2. De belasting voor een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende **twalf opeenvolgende maanden** opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twalf maanden verstrijkt.

Artikel 8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de **houder van het zakelijk recht** over het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van **overdracht van het zakelijk recht** stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§4. De **overdrager van het zakelijk recht** stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde via beveiligde zending.

Dit kan aan de hand van de notariële akte of een door de notaris ondertekende melding van verkoop.

Het document bevat minstens de volgende gegevens;

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

Bij het ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9: Tarief van de belasting

§1. De basisbelasting bedraagt 1.500 euro per gebouw of woning.

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting 2.500 euro per gebouw of woning.

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting 4.000 euro per gebouw of woning.

Indien het gebouw of de woning een vierde of langere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting 6.000 euro per gebouw of woning.

§2. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of een woning in het verwaarlozingsregister staat, én het aantal vrijstellingen dat kan worden toegekend, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht over het gebouw of de woning, tenzij de overdracht één van volgende betreft;

1° de overdracht aan een rechtspersoon die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt

2° de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel

Artikel 10. Vrijstelling van verwaarlozingsbelasting

§1. De houder van het zakelijk recht kan een vrijstelling van een aanslagjaar aanvragen, vermeld in artikel 10, §3.

§2. Een vrijstelling van de belasting voor een aanslagjaar kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie, echter **vóór de verjaardag van de opnamedatum** in dat aanslagjaar en wanneer vervolgens geen nieuwe termijn van twaalf maanden is aangebroken. Indien een aanvraag tot vrijstelling voor dat aanslagjaar laattijdig wordt ingediend, kan een behandeling vóór invordering van de belasting bij wege van kohier niet gegarandeerd worden. In voorkomend geval kan de houder van het zakelijk recht wel nog een bezwaar tegen de belasting indienen volgens de bepalingen in artikel 12.

Een vrijstelling van belasting dient **per aanslagjaar** te worden aangevraagd ongeacht of de vrijstelling meerdere aanslagjaren kan worden verkregen.

De aanvraag van een vrijstelling moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten;

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de aanvraag betrekking heeft
- de bewijsstukken, die aantonen dat de houder van het zakelijk recht, recht heeft op de vrijstelling. De aanvraag kan gestaafd worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van de aanvraag wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of de houder van het zakelijk recht in aanmerking komt voor de vrijstelling van het betreffende aanslagjaar en vraagt indien nodig bijkomende gegevens op of voert een feitenonderzoek ter plaatste uit. Als de toegang tot het perceel van het gebouw of de woning wordt geweigerd of verhinderd voor het feitenonderzoek, wordt de vrijstelling niet behandeld.

De administratie maakt een advies op over de aanvraag vrijstelling aan het college van burgemeester en schepenen.

§3. Van de verwaarlozingsbelasting kunnen vrijgesteld worden:

1° de belastingplichtige, die na de opnamedatum, sinds minder dan één jaar, **een zakelijk recht heeft verkregen** over het gebouw of de woning, en dat voor twee aansluitende aanslagjaren volgend op de volledige overdracht van het gebouw of de woning

De vrijstelling geldt niet voor:

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

2° de belastingplichtige, van wie de verwaarloosde woning zijn **enige woning** is als houder van het zakelijk recht én de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn **hoofdverblijfplaats**, en dat voor twee aanslagjaren volgend op de opname in het register

3° de belastingplichtige, van wie de verwaarloosde woning zijn enige woning is als houder van het zakelijk recht én de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend, als laatste, gebruikte als hoofdverblijfplaats, én meer dan twaalf maanden aaneensluitend verblijft of permanent **verblijft** in een erkende ouderenvoorziening of meer dan twaalf maanden aaneensluitend verblijft in een ziekenhuis of psychiatrische- of penitentiaire instelling, en dat voor drie aanslagjaren

4° de belastingplichtige, waarvan de **handelingsbekwaamheid** beperkt werd door een gerechtelijke beslissing, en dat voor drie aanslagjaren tot maximaal drie jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid

5° de belastingplichtige, van wie het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning voorwerp is van een aanvraag tot **omgevingsvergunning**, en dat voor één aanslagjaar

6° de belastingplichtige, van wie het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning verbouwd of gerenoveerd of gesloopt wordt volgens een niet vervallen omgevingsvergunning, én een gedetailleerd tijdsschema wordt toegevoegd van wanneer welke werken worden uitgevoerd, en dat voor één aanslagjaar volgend op het uitvoerbaar worden van de vergunning waarin de werken overeenkomend het aangeleverde tijdsschema worden uitgevoerd

De belastingplichtige kan aansluitend een tweede aanslagjaar vrijgesteld worden, als hij aantoonst in de aanvraag dat in het jaar voorafgaand aan de aanvraag vooruitgang in de renovatiewerken volgens de omgevingsvergunning is geboekt.

De belastingplichtige kan voor zowel de oorspronkelijke aanvraag als voor het bewijzen van de vooruitgang stavingstukken gebruiken zoals de omgevingsvergunning, foto's, gedateerde facturen, bestelbonnen op het adres van het gebouw of de woning waarop de aanvraag betrekking heeft.

7° de belastingplichtige, die aantoonst dat hij geen einde aan de verwaarlozing kan maken wegens een situatie van **overmacht**, die de houder van het zakelijk recht niet kan worden toegerekend. Het college van burgemeester en schepenen beslist het maximaal aantal aanslagjaren dat voor elke overmachtsituatie kan worden toegekend.

§ 4. Een vrijstelling voor een aanslagjaar betekent dat deze periode, de termijn van de vrijstelling, niet in rekening wordt gebracht voor het aantal termijnen van twaalf maanden dat gehanteerd wordt voor de berekening van de vermeerdering per bijkomende periode van twaalf maanden dat het gebouw of de woning verwaarloosd is.

§ 5. Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn van een gebouw of woning en aan één van de houders van het zakelijk recht een vrijstelling wordt toegekend, geldt de vrijstelling voor **alle houders van het zakelijk recht**.

§6. Een houder van het zakelijk recht kan maar éénmalig voor het maximaal aantal aanslagjaren vrijstelling van verwaarlozingsbelasting verkrijgen voor dat gebouw of die woning per categorie en dit impliceert dus niet dat in geval eenzelfde situatie zich meermaals voordoet er telkens voor het maximaal aantal aanslagjaren vrijstelling kan worden aangevraagd.

Artikel 11. Inkohiering

De belasting voor een aanslagjaar wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen in het jaar volgend op het aanslagjaar en ten laatste op 30 juni. Het aanslagbiljet wordt verzonden per gewone post.

Artikel 12. Bezwaar

§1. De houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen, per beveiligde zending, **binnen de negentig dagen**, ingaand de derde werkdag volgend op het verzenden van het aanslagbiljet.

In geval er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, dient elke houder van het zakelijk recht een bezwaar in te dienen, al dan niet gelijktijdig of in éénzelfde aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen zal enkel het bezwaar van de indiener behandelen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Als datum van het bezwaar wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

HOOFDSTUK 4 – BEKENDMAKING EN INWERKTREDING

Artikel 13: Bekendmaking en inwerkingtreding

§1. Dit reglement wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de stad.

§2. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk reglement inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en woningen van 21 december 2021 én het belastingreglement op verwaarloosde gebouwen en woningen van 21 december 2021.

Gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het gemeentelijk verwaarlozingsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

In het licht van het doel van het belastingreglement blijven de vrijstellingen die beperkt zijn in de tijd en die reeds werden verleend op grond van het vorige belastingreglement van 21 december 2021 behouden. De termijn waarvoor zij reeds verleend zijn, wordt meegerekend voor een eventuele bijkomende vrijstelling op basis van onderhoudig reglement.

De tarieven voor de belasting gelden vanaf aanslagjaar 2026.

Goedgekeurd door de gemeenteraad van 23 december 2025,

Bart Hendrix
Algemeen directeur

Evelien Janssens
voorzitter gemeenteraad