



Zitting van 18 december 2025

Aanwezig:	Kris Vincke, voorzitter Jos Sypré, burgemeester Claudio Saelens, Vicky Verstringe, Ruben Strobbe, Vicky Reynaert, schepenen Martine De Roo, Gijs Degrande, Barbara Vandenbrande, Lode Vanneste, Jef Vansteenhuyse, Christine Stroobandt, Jan Vanassche, Anja Coens, Piet De Rycke, Lien De Wispelaere, Branco François, Arthur De Brabander, Greet Claeys, Janne Martelez, Martine Deloof, gemeenteraadsleden Els Declerck, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Patricia Waerniers, derde schepen William Brysse, Justine Van Hoecke, Elodie Wildemeersch, gemeenteraadsleden
Afwezig:	/

BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN AANSLAGJAREN 2026 - 2031 | GR/2025/190

De raad,

Aanleiding en bevoegdheid

Het huidige belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen aanslagjaren eindigt op 31 december 2025 en moet worden herstemd. Het vaststellen van de gemeentelijke belastingreglementen is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Feiten en voorgeschiedenis

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

De gemeente Beernem maakt deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid De Woonwinkel. Het activiteitenpakket van dit project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen als verplichte activiteit.

Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden. Daarbij kunnen ze nadere materiële en procedurele regels voor het verwaarloozingsregister bepalen.

De registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt geregeld in het reglement registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen. Dit reglement regelt de gemeentebelasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Regelgeving

- Grondwet, artikel 41, 162 en 170 § 4
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 §3 en 41 2^{de} lid 14°
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.9 - 2.14
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.14
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit
- Reglement registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen van 18 december 2025

Argumentatie

Er zijn meerdere redenen om verwaarloosde woningen en gebouwen te registreren en te belasten:

- Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent.
- Verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling omdat een goed waarvoor geen zorg wordt gedragen weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners.
- Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.
- Verwaarloosde woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.

- Verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet.
- Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt.
- Het is wenselijk dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de gemeente beschikbaar is in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken met zich meebrengt voor de gemeente.

Daarenboven zal de strijd tegen verwaarloosde woningen en gebouwen maar een effect hebben als de opname in het verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting.

De vrijstellingen van belasting die in het reglement zijn opgenomen sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente en zijn verantwoord aangezien:

- het verantwoord is om voor nieuwe zakelijk gerechtigden en voor zakelijk gerechtigden die saneren, verbouwen, herbouwen, uitbreiden, slopen of renoveren (blijkens renovatienota) in een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de verwaarlozing weg te werken
- bepaalde oorzaken van verwaarlozing in feite een vorm van overmacht uitmaken, zoals bv. bij de vaststelling van een (voorlopig of definitief) onteigeningsplan

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van de 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 stuurgroep van De Woonwinkel stelde voor dat alle gemeenten van de intergemeentelijke samenwerking volgende tarieven hanteren:

- een basisheffing van € 1.500,00
- een jaarlijkse verhoging van € 1.500,00
- een maximumheffing van € 7.500,00
- jaarlijks indexatie van de heffingen

De stuurgroep beoogde ook een uniformisering op vlak van vrijstellingen.

In het reglement worden de belangrijkste decretale definities overgenomen omwille van de leesbaarheid en verstaanbaarheid.

Aan de gemeenteraad wordt het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen aanslagjaren 2026-2031 ter goedkeuring voorgelegd.

Mondelinge toelichting ter zitting wordt gegeven door schepenen Claudio Saelens, bevoegd voor financiën.

Tussenkomensten

Er zijn geen tussenkomensten.

Beslist

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad stelt het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen aanslagjaren 2026 - 2031 als volgt vast:

Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen aanslagjaren 2026 - 2031

Artikel 1: Begrippen

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: *de gemeentelijke administratieve eenheid dat 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° beveiligde zending: *één van de hiernavolgende manieren waarop wordt betekend:*

a) *een aangetekend schrijven*

b) *een afgifte tegen ontvangstbewijs*

4° 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, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.*

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, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.*

6° opnamedatum: *de datum waarop het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen.*

7° Verwaarlozingsregister: *het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021*

8° woning: *elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.*

Artikel 2: Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op 1 januari van het aanslagjaar gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Het verwaarlozingsregister wordt opgemaakt en bijgehouden volgens het gemeentelijk reglement registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2 De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw op 1 januari van het aanslagjaar gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het verwaarlozingsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat er op 1 januari van het aanslagjaar een nieuwe termijn van 12 maanden is verstreken

Artikel 3: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijke recht van de woning of het gebouw die op 1 januari van het aanslagjaar gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§2. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Onverdeelde eigendom is een vorm van mede-eigendom.

In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens 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. De instrumenterende ambtenaar 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.

Artikel 4: Bedrag van de belasting

§ 1. Het basisbedrag van de belasting wordt per verwaarloosde woning of gebouw als volgt vastgelegd telkens als op 1 januari van het aanslagjaar een opeenvolgende termijn van 12 maanden in het verwaarlozingsregister is verstreken:

- 1^{ste} termijn van twaalf maanden: € 1.500,00
- 2^{de} termijn van twaalf maanden: € 3.000,00
- 3^{de} termijn van twaalf maanden: € 4.500,00
- 4^{de} termijn van twaalf maanden: € 6.000,00
- 5^{de} termijn van twaalf maanden en volgende termijnen van twaalf maanden: € 7.500,00

§ 2. Vanaf aanslagjaar 2027 worden de bedragen jaarlijks geïndexeerd volgens volgende formule:

Basisbedrag (volgens aantal termijnen in verwaarlozingsregister) x nieuw indexcijfer
aanvangsindexcijfer

Het basisbedrag is het bedrag zoals bepaald in artikel 4 §1 van dit reglement.

Het nieuwe indexcijfer is de abex-index van de maand december van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar.

De aanvangsindex is de abex-index van de maand december 2025.

De geïndexeerde bedragen worden steeds afgerond naar de hogere euro.

§3 Het aantal termijnen van 12 maanden dat een gebouw of woning in het verwaarlozingsregister staat, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht. Dit geldt niet voor overdrachten:

- aan vennootschappen waarin de overdragende zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- aan vzw's waarvan de overdragende zakelijk gerechtigde lid van is.
- die het gevolg zijn van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel
- aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament

§4 Het aantal jaren waarvoor een vrijstelling van de belasting werd verkregen, wordt niet in mindering gebracht bij de berekening van het basisbedrag.

Artikel 5: Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht kan een beroep doen op de in §2 van dit artikel opgesomde vrijstellingen. Als hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie.

Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd via beveiligde zending.

Elke vrijstelling kan slechts één keer aangevraagd worden. Vrijstellingen mogen worden gecumuleerd met uitzondering van enerzijds een verbouwing met niet-vervallen omgevingsvergunning (§2 2°) en anderzijds een verbouwing met een renovatienota (§2 3°).

§2. De gronden voor het bekomen van een vrijstelling van de leegstandsbelasting zijn:

1° Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht

De belastingplichtige die recent een zakelijk recht in de zin van artikel 1, 5° heeft verkregen over de woning of het gebouw, wordt vrijgesteld van de belasting.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- aan vennootschappen waarin de overdragende zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- aan vzw's waarvan de overdragende zakelijk gerechtigde lid van is.
- die het gevolg zijn van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel

Deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar vanaf de datum van de notariële akte waarin het verkrijgen van het zakelijk recht wordt geacteerd.

2° Vrijstelling wegens renovatie met een omgevingsvergunning

De belastingplichtige wordt vrijgesteld van de belasting voor zover hij over een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden beschikt.

Deze vrijstelling wordt verleend voor een periode van maximaal 3 jaar. De termijn van de vrijstelling gaat in op de dag van de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning.

3° Vrijstelling voor een niet-vergunningsplichtige, grondige renovatie

De belastingplichtige wordt vrijgesteld van de belasting als hij een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende renovatienota voorlegt.

Deze renovatienota bestaat uit:

- a. een overzicht van de voorgenomen werken;
- b. een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar de woning opnieuw bewoond zal zijn.
- c. een raming van de kosten van minimum € 15.000,00 (excl. btw), vergezeld van offertes of facturen van aannemers;
- d. een plan of tekening en foto's met een weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- e. indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

Deze vrijstelling wordt verleend voor een periode van maximaal 3 jaar. Deze termijn van 3 jaar gaat in op de dag van de ontvangst van de volledige renovatienota.

Als de vrijstelling voor 2 jaar wordt verleend kan de vrijstelling maximaal 1 maal met 1 jaar verlengd worden.

Als de vrijstelling voor 1 jaar wordt verleend kan de vrijstelling maximaal 2 maal met telkens 1 jaar verlengd worden. De aanvraag tot verlenging van de vrijstelling:

- wordt schriftelijk ingediend bij de administratie uiterlijk 1 maand voor de lopende periode van de vrijstelling verstrijkt.
- is gemotiveerd en bevat het bewijs van de effectieve uitvoering van de werken. Dit bewijs bevat onder meer foto's waaruit de evolutie van de werken blijkt, de (voorschot)facturen van de al uitgevoerde werken, de ondertekende contracten en/of het bewijs van de aankoop of bestelling van materialen voor de nog uit te voeren werken, enz.

De toekenning van deze vrijstelling of de verlenging ervan kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek door de administratie ter controle.

4° Vrijstelling voor een sanerings- of renovatieproject

De belastingplichtige die tegelijk meerdere woningen wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, kan een vrijstelling krijgen die jaarlijks kan worden vernieuwd. De belastingplichtige moet jaarlijks rapporteren over de voortgang in het lokaal woonoverleg. Het woonoverleg geeft een advies aan het college van burgemeester en schepenen over de voortgang. Als er geen voortgang is in het sloop- of renovatieproject, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd.

5° Vrijstelling door onteigening

De belastingplichtige wordt vrijgesteld van de belasting als de woning of het gebouw binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

Voor zover het onteigeningsplan wordt gewijzigd, wordt afgekeurd of wordt ongedaan gemaakt, waardoor de betrokken woning of het gebouw niet langer onder de onteigening valt, blijft de vrijstelling van toepassing gedurende de periode van 2 jaar die volgt op de datum van deze beslissing.

Artikel 6: Inkohiering - betaling

§1 De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

§2 De belasting moet betaald worden binnen de 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 7: Bezwaarprocedure

§1. 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. De indiening gebeurt via beveiligde zending. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet.

§2. De vestiging en de invordering van de belasting, alsook de regeling van de geschillen ter zaken gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 8: Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

§1 Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister voor die datum en die op 31 december 2025 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum. Het bedrag van de heffing wordt bepaald volgens deze opnamedatum, evenwel met toepassing van de heffingsbedragen volgens het huidige belastingreglement. De verwaarlozing moet niet opnieuw bewezen worden.

§2 Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het belastingreglement van 19 december 2019 op de leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen, aanslagjaren 2020 tot en met 2025, blijven geldig voor de duurtijd die in dat reglement is voorzien. Dezelfde vrijstellingsgronden kunnen niet meer ingeroepen worden op basis van dit belastingreglement.

Artikel 2: Deze beslissing wordt ter kennis gebracht van dhr. provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet over het lokaal bestuur.

<p>Het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen – aanslagjaren 2026-2031 is goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2025 en is bekendgemaakt op www.beernem.be op 22 december 2025.</p>
--