

<p style="text-align: center;"><b>UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 15/12/2025.</b></p>
--

**Aanwezig:**

Merel Akkermans, Voorzitter  
Bart Seldeslachts, Burgemeester  
Luc Abrams, Wim Claes, Willem Wevers, Cindy Vanbaeden, Peter Scholiers, Peter Lambrechts, Schepenen  
Luc Van Hoof, Mia Wauters, Anja Poortmans, Christel Beyens, Guido Daelemans, Felicia Van Thuyne, Sophie Baeckelmans, Stijn De Haes, Ronny Roofthoof, Joris Dircx, Wim Annaert, Marjan De Nayer, Anton Van Belleghem, Linda Achten, Evy Van Santfoort, Jasper Aertsens, Edwin Truyens, Marleen Wauben, Raadsleden  
Kizzy Rombaut, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

An Verlinden, Raadslid

**DE GEMEENTERAAD  
In openbare zitting**

**Onderwerp: Belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen - 2026-2031 - Goedkeuring - Goedgekeurd**

**Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.**

Enig artikel.

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen voor de periode van 1 januari 2026 tot 31 december 2031 goed:

**Belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen**

**Artikel 1. - Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- c) een elektronische aangetekende zending.

2° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° 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;

4° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement en artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen;

5° Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

6° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

7° Woning: een goed vermeld in artikel 1.3 §1, eerste lid 66°, Boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

8° Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

## **Art. 2. - Belastingtermijn en belastbare grondslag**

§1. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

## **Art. 3. - Belastingplichtige**

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

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

## **Art. 4. - Tarief van de belasting**

§1. De belasting bedraagt:

- € 1.200 voor een gebouw;
- € 1.200 voor een woning.

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 2.400 voor een gebouw;
- € 2.400 voor een woning.

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 3.600 voor een gebouw;
- € 3.600 voor een woning.

Indien het gebouw of de woning een vierde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 4.800 voor een gebouw;
- € 4.800 voor een woning.

### **Art. 5. - Vrijstelling**

Van de belasting op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die sinds minder dan een jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste belastingaanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

2° de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning is aangeduid als te onteigenen goed;

3° de woning of het gebouw, krachtens decreet, beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht én waarvoor een restauratiepremedossier bij de bevoegde overheid is ingediend en ontvankelijk verklaard;

4° de woning of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling jaarlijks opnieuw moet aangevraagd worden en slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° de woning of het gebouw gerenoveerd wordt blijkens een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie opeenvolgende jaren volgend op de afgifte datum van omgevingsvergunning;

6° de woning of het gebouw gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning, mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) aantoont dat het een totale verbouwing betreft en waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen. De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum twee jaar.

7° de woningen of de gebouwen die een eigenaar om efficiëntieredenen in een groter sociaal project met meerdere tegelijk wil renoveren of herbouwen. De vrijstelling kan voor maximum twee opeenvolgende jaren worden verkregen, op voorwaarde dat de houder van het zakelijk recht jaarlijks de vooruitgang aantoont in het project en maximaal inzet op de mogelijkheden van leegstandsbeheer.

## **Art. 6. - Inkohiering**

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

## **Art. 7. - Betalingstermijn**

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

## **Art. 8. - Bezwaar**

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§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.

## **Art. 9. - Kennisgeving toezicht**

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

## **Feiten en Context**

Het gemeentelijk reglement op verwaarloosde woningen en gebouwen loopt tot 31 december 2025. Voor de periode 2026-2031 dient het reglement vernieuwd te worden.

## **Bevoegdheid**

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017; Art. 40 §3

## **Juridische grond**

- Artikel 170, §4 van de Grondwet
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 11 september 2020
- Bestuursdecreet van 7 december 2018
- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

## **Argumentatie**

Verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente dient voorkomen en bestreden te worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. De strijd tegen verwaarloosde woningen en gebouwen zal een beter effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een inventarislijst ook daadwerkelijk belast worden en als het bedrag voldoende hoog is.

Binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband is het opsporen, registreren en aanpakken een verplichte activiteit.

T.o.v. het vorige reglement worden de bedragen van heffing opgetrokken (volgens indexsprong) naar € 1200 voor het eerste jaar, € 2400 voor het tweede jaar, € 3600 voor het derde jaar en € 4800 voor het vierde en daaropvolgende jaren. Deze bedragen liggen in lijn met de omliggende gemeenten.

Aan de vrijstellingsgronden wordt een vrijstelling toegevoegd, zijnde:

"De woningen of de gebouwen die een eigenaar om efficiëntieredenen in een groter sociaal project, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen, met meerdere tegelijk wil renoveren of herbouwen. De vrijstelling kan voor maximum twee opeenvolgende jaren worden verkregen, op voorwaarde dat de houder van het zakelijk recht jaarlijks de vooruitgang aantoot in het project en maximaal inzet op de mogelijkheden van leegstandsbeheer."

Een woonproject is sociaal wanneer het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels betreft, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen en bescheiden huurwoningen betreft.

Dit kan ook gemengde projecten betreffen:

Een sociaal woonproject is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huurwoningen met sociale koopwoningen en/of bescheiden huurwoningen;
- b) de sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen worden zodanig geïntegreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met woningen van de privésector.

Bij Bevel,  
De Algemeen directeur  
(wg) Kizzy Rombaut

De Voorzitter  
(wg) Merel Akkermans

Voor eensluidend uittreksel  
Kontich, 16 december 2025

Kizzy Rombaut  
Algemeen directeur

Merel Akkermans  
Voorzitter

