

UITTREKSEL - gemeenteraad - zitting van 15 december 2025

Aanwezig: Jan Boeckx, Voorzitter
Dorien Cuylaerts, Burgemeester
Nathalie Cuylaerts, Peter Janssens, Bob Van den Eijnden, Lieven Van Nyen, Bert Vangenechten, Schepenen
Stefan Maes, Karl Geens, Luc Jansen, Liese Vermeiren, Wim De Visscher, Bart Van De Mierop, Danny Eelen, Johan Sysmans, Hans Van Loon, Diede Van Dun, Rudi Vervoort, Jeroen Ooms, Eric Vermeiren, Leslie Haems, Chris Peeters, Eddy Stoffelen, Raadsleden
Bart Adams, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

De Gemeenteraad, openbare zitting**59. Betreft: GR/2025/237 - Belastingreglement inzake verwaarloosde woningen en gebouwen AJ 2026-2031. Vaststelling.**

Gelet op de Grondwet, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 170, §4;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd;

Overwegende dat de gemeente een heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen kan innen op grond van de gemeentelijke fiscale autonomie;

Gelet op het door de gemeenteraad van heden vastgesteld reglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat de gemeente verwaarlozing van woningen en gebouwen wenst te voorkomen en bestrijden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;

Overwegende dat de vrijstellingen in het reglement aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Overwegend dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen;

Gelet op de bespreking;

Besluit met eenparigheid van stemmen:

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elektronisch aangetekende zending, voor zover de administratie deze mogelijkheid aanbiedt.

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° 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° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen;

5° Register van verwaarloosde gebouwen en woningen: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, als vermeld in artikel 2.15. Vlaamse Codex Wonen;

6° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum.

7° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Artikel 2: Belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 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. De belasting voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§3. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd op de verjaardag van de opnamedatum.

§4. Bij de volledige 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.

Artikel 3: Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is 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 de verjaardag van de opnamedatum, 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 gemeente, 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.

Artikel 4: Berekening van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen

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

- 1° € 1980 voor een verwaarloosd gebouw;
- 2° € 1980 voor een verwaarloosde woning.

§2. De belasting wordt vermenigvuldigd met het aantal termijnen van 12 maanden dat het gebouw of de woning zonder onderbreking in het register van verwaarloosde gebouwen en is opgenomen.

§3. Voor elke woning die of elk gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen en op 31 december 2016 nog opgenomen was in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, wordt de belasting vermenigvuldigd met het aantal volledige termijnen van 12 maanden dat de woning of het gebouw in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen was opgenomen.

§4. De belasting, zoals vastgesteld in §1, wordt ten hoogste vermenigvuldigd met vijf, ook bij gezamenlijke toepassing van §2 en §3.

Artikel 5: Vrijstellingen

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

1° de belastingplichtige die geheel of gedeeltelijk volle eigenaar is van 1 enkele woning, die die woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en die geen zakelijk recht heeft op een ander onroerend goed;

2° 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 omgevingsvergunning voor vergunning plichtige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap;

5° opgenomen is op de gemeentelijke lijst van waardevol, niet-beschermd bouwkundig erfgoed;

6° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts gedurende een periode van maximaal 3 jaar volgende op de datum van de vernieling of de beschadiging verleend kan worden;

7° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts gedurende een periode van maximaal 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik verleend kan worden;

8° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning;

9° 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;

10° 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.

De vrijstellingen opgenomen in 3°, 4° en 5° gelden voor een periode van 2 jaar. Deze periode van vrijstelling kan worden verlengd indien er een restauratiepremedossier wordt ingediend. De

vrijstelling duurt tot 3 jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremedossier.

§3. Het verkrijgen van een vrijstelling voor één of meerdere aanslagjaren, doet geen afbreuk aan het gegeven dat de berekening van de heffing op verwaarloosde gebouwen of woningen, in het bijzonder de tariefverhoging, zoals bepaald in artikel 4, doorloopt.

Artikel 6: Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 7: Betaling van de belasting

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

Artikel 8: Bezwaar tegen de aanslag

§1. De belastingschuldige 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 3^{de} werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§2. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 9

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

Artikel 10

De gemeenteraadsbeslissing van 24 april 2023 houdende goedkeuring van het belastingreglement op verwaarloosde gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2026 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Aldus gedaan te Rijkevorsel, in zitting datum als boven.

De Algemeen directeur
(wg.) Bart Adams

De Voorzitter,
(wg.) Jan Boeckx

Voor eensluidend uittreksel:

Op bevel :

De Algemeen directeur,

De Voorzitter,

Bart Adams



Jan Boeckx