



Uittreksel

uit de notulen van de Gemeenteraad

15 december 2025

Aanwezig:

Lieve Vander Hauwert, voorzitter,
Brecht Cassiman, wnd. burgemeester,
Jenne De Potter, Marnic De Clercq, Lieselotte De Roover, Leen Goossens, schepenen,
Peter Lagaert, schepen van rechtswege,
Peter Roman, Cynthia Van den Steen, Evert De Smet, Heidi Schuddinck, Kurt De Loor,
Louie Van Rijsselberge, Yana Giovanis, Filip Morre, Robin De Cubber, Geert Van Waeyenberge,
Hans Van De Kerkhove, Nas De Spiegeleer, Katrien De Schampheleer, Nick Célis, Benjamin Weckx,
Jonah Penninck, Stijn De Bruycker, Thomas Van de Walle, Hobbes Carnewal, raadsleden,
Sandra De Roeck, wnd. algemeen directeur

Verontschuldigd:

Dieter Everaert, raadslid

Afwezig:

Liliane De Lange, Leen Borremans, raadsleden

33. Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Bevoegd

Peter Lagaert

Bevoegdheid

Artikelen 41, 162 en 170 ,§4 van de Grondwet
Artikelen 40, §3 en 41, 14° van het Decreet Lokaal Bestuur

Wetten en reglementen

Artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 288 en 326 t.e.m. 335 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017

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

De Omzendbrief KB ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit

De Vlaamse Codex Wonen van 2021

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018

Het gemeentelijk reglement inzake de opname in het register voor verwaarlozing.

Verwijzingsdocumenten

/

Verantwoording

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Gemeenten en steden kunnen een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden. De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal echter maar een effect hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting. Er zijn meerdere redenen om verwaarloosde woningen en gebouwen aan te pakken:

- Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de stad een verarming betekent.
- Verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, 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 stad 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 stad beschikbaar is niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft. Verwaarlozing leidt immers tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de stad.

De stad Zottegem zal vanaf januari 2026 deel uitmaken van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid SOLVA, cluster Brakel/Oosterzele/Zottegem. Het activiteitenpakket van het project bevat voor de stad Zottegem het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen. Deze activiteit zal uitgevoerd worden door de administratie van het stadsbestuur en SOLVA zal de administratie van de stad ondersteunen bij het behandelen van de beroepschriften.

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de stad.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1.

Er wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

De belastbare periode

De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Definities

Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

1° "Administratie": de administratieve eenheid van de stad, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

2° "Beveiligde zending", één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

Een aangetekend schrijven

Een afgifte tegen ontvangstbewijs

Elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld

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° "Bedrijfsruimten": de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd;

5° "Houder van het zakelijk recht", de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- De volle eigendom;
- Het recht van opstal of van erfpacht;
- Het vruchtgebruik.

6° "Opnamedatum": de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

7° "Verjaardag": het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

8° "Verwaarlozingsregister": het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 3.1. van het reglement inventaris verwaarloosde woningen en gebouwen;

9° "Woning": elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 13, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10° "Ramp": elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt.

De belastingplichtige

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

Hoofdelijkheid

In geval van mede-eigendom of multi-eigendom is iedere eigenaar hoofdelijk gehouden tot betaling van de algehele belasting.

Berekeningsgrondslag en tarief of aanslagvoet

Het basisbedrag wordt vastgesteld op:

Verwaarloosde woningen en gebouwen	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Verwaarloosde woningen en gebouwen	3.000,00	3.060,00	3.121,00	3.183,00	3.247,00	3.312,00

Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- Het basisbedrag vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris;
- X mag niet meer bedragen dan 5.

Vrijstellingen en/of verminderingen

De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien 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.

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

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste belasting die volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige houder van het zakelijk recht is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

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

2° De belastingplichtige die de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en als die niet over een andere woning beschikt.

3° Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoont dat van hem redelijkerwijze niet verwacht kan worden dat hij een einde maakt aan de toestand van verwaarlozing.

4° Als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheden) of het gebouw ten gronde gerenoveerd wordt. Deze eenmalige vrijstelling geldt voor een periode van maximaal twee jaar. Voor grondige renovaties van woningen of gebouwen met een erfgoedwaarde geldt een vrijstelling voor maximaal drie jaar.

De renovatiewerken worden aangetoond op basis van:

- Renovaties met vergunningsplicht: de vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning (stedenbouwkundige handeling);
- Bij niet-vergunningsplichtige werken wordt een renovatieplan voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:
 - Een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
 - Een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
 - Een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:
 - Een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - Een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - Een combinatie van beide offertes;
 - Een fotoreportage van de delen van de woning of het gebouw die gerenoveerd worden.

Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van maximaal twee jaar volgend op de goedkeuring van de renovatienota door de administratie.

Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw gelijkgesteld met renovatiewerken.

Voor grondige renovaties van woningen of gebouwen met een erfgoedwaarde kan de vrijstelling voor ten hoogste drie opeenvolgende aanslagjaren verkregen worden.

§2 Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of het gebouw:

1° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief vastgesteld onteigeningsplan.

2° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling maximum drie opeenvolgende aanslagjaren kan worden verleend, te rekenen vanaf de datum van de vernieling of beschadiging.

3° Als de woning (eengezinswoning, kamer of overige woongegelegenheid) of het gebouw krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- of dorpsgezicht beschermd is als monument en waarvoor:

- Bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiedossier is ingediend;
- De bevoegde overheid attesteert dat de beschermde woning en of het beschermd gebouw in de bestaande toestand moet bewaard blijven. Ingeval een ontvankelijk verklaard restauratiedossier is ingediend, duurt de vrijstelling tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiedossier;

De bewijsplicht hiertoe ligt bij de belastingplichtige.

Wijze van inning

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

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

Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar indienen tegen de aanslag en in voorkomend geval tegen de belastingverhoging of administratieve geldboete.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Het bezwaarschrift kan via een aangetekende brief, afgifte tegen ontvangstbewijs of via een duurzame drager (= op elektronische wijze waarbij het systeem de identificatie en authenticatie garandeert) worden ingediend op voorwaarde dat het college van burgemeester en schepenen in deze laatste mogelijkheid voorziet.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger vermeldt expliciet in zijn bezwaarschrift of hij gehoord wil worden. Indien het bezwaarschrift niets vermeldt, wordt er geen hoorzitting georganiseerd.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

De procedure verloopt zoals omschreven in decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026.

Artikel 2.

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de website, 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 gemeente.

De Gemeenteraad

getekend Sandra De Roeck

wnd. algemeen directeur

getekend Lieve Vander Hauwert

voorzitter

Voor eensluidend afschrift op 18 december 2025

Sandra De Roeck

wnd. algemeen directeur

Lieve Vander Hauwert

voorzitter