

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
donderdag 13 november 2025**

Aanwezigen:

Patrick Van Assche, Voorzitter gemeenteraad

Frans Van Looveren, Burgemeester

Daan De Veuster, Laurent Cooreman, Ilse Van Den Heuvel, Roeland Ruelens, Miranda Crynen, Schepenen

Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst

Leo Nicolaï, Tatiana Vandekeere, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Kris Janssens, Katrien Scheirs, Ingrid Van Gaver, Christel Covens, Rita De Pooter, Tom Vorrsselmans, Seppe Ooms, Tine Sips, Esther Janssens, Andreas Ooms, Machteld Francken, Kris De Pooter, Tinne Verlinden, Peggy De Winter, Suzy Vervoort, Paul Quirijnen, Gemeenteraadsleden

Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Afwezig:

Sven Deckers, Gemeenteraadslid

Verontschuldigd:

Britt Verstappen, Jef Verschueren, Gemeenteraadsleden

**Belastingreglement op ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen -
GR/2025/199**

Beleids- en beheerscyclus

Beleidsdoelstelling: D000002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren.

Actieplan: AP000008 - Brecht zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod dat aansluit bij de noden en waarbij plaats is voor nieuwe woonvormen.

Actie: A000046: Dagelijkse werking wonen

Beleidsveld: BV0020

ARK: 7375000

Omschrijving: Belasting op verwaarloosde en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

Juridisch kader

Artikel 170, §4 van de Grondwet: uitdrukkelijke bevoegdheid van de gemeenteraad voor het invoeren van belastingen.

De artikelen 40, §3 en 41, 14° van het Decreet over het lokaal bestuur: exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad om de gemeentelijke belastingen vast te stellen.

Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en later gewijzigd.

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.

Historiek

Gemeenteraadsbeslissing van 8 juni 2023 over het belastingreglement op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen.

Motivatie

De kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren. Naast leegstaande en verwaarloosde woningen zijn er ook ongeschikte en onbewoonbare panden in Brecht.

Deze zijn niet veilig en ongezond om in te wonen.

De gemeente treedt streng op: het is haar taak om te waken over de woonkwaliteit.

De fiscale handhaving voor ongeschikt- en onbewoonbaarheid is een essentieel element in het bewaken van het grondrecht op kwaliteitsvol wonen: het stimuleert en dwingt de eigenaar van een ongeschikte of onbewoonbare woning om opgelegde renovatiewerkzaamheden uit te voeren.

De vrijstellingen van registratie en/of belasting opgenomen in dit reglement, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Toelichting wordt gegeven door burgemeester F. Van Looveren.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar het geluidsbestand van 40.53 minuten tot en met 43.36 minuten.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 - Definities en begripsomschrijvingen

1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - o een aangetekend schrijven
 - o een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - o een elektronische aangetekende zending
2. Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in de artikelen 3.19 tot en met 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
3. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.9, art.2.10, art.2.11, art. 2.12, art. 2.13 en art. 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
4. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen: het register vermeld in dit artikel van dit reglement.
5. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen.
6. Woning:
 - o elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; zoals vermeld in art.1.3, §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
 - o een kamer waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals vermeld in art. 1.3, §1, eerste lid, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
7. Houder van het zakelijk recht: de persoon of personen met een recht van:
 - o volle eigendom
 - o recht van opstal of van erfpacht
 - o vruchtgebruik
8. Een plotse ramp: elke gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht waardoor de schade dermate ernstig is dat het gebruik van de woning of het gebouw overeenkomstig de functie onmogelijk is: bv. brand, ontploffing, blikseminslag, ...
9. Renovatiedossier: een dossier dat ingediend kan worden voor het verkrijgen van een vrijstelling op de heffing als er grote verbouwwerken aan de woning of gebouw lopende/gepland zijn met het oog op het herstel van de conformiteit, vermeld in artikel 1.3 § 1, eerste lid, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister kan echter wel op later tijdstip worden opgenomen in de gewestelijke inventarissen voor ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen.

Een woning die opgenomen is in het register voor verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen kan ook worden opgenomen in de gewestelijke inventarissen voor ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen.

Artikel 2 - Belastbaar feit

Er wordt vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende zes opeenvolgende maanden opgenomen is in deze inventaris.

Zolang de woning niet uit de gewestelijke inventaris is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd bij elke nieuwe verjaring van de eerste datum dat een belasting verschuldigd was. In concreto is een belasting dus verschuldigd op 6 maanden, 18 maanden, 30 maanden, ... na opnamedatum in de gewestelijke inventaris van ongeschikt en onbewoonbare woningen, voor zover het belaste goed ononderbroken is opgenomen.

Artikel 3 - Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk recht van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning.

Ingeval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtig in verhouding tot zijn aandeel in de ongeschikt- of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belastingschuld.

Bij overdracht van een zakelijk recht op een ongeschikt- of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning geldt een meldingsplicht. De overdrager van het zakelijk recht bezorgt de gemeente binnen twee maanden na de overdracht een kopie van de notariële akte en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder(s) van het zakelijk recht. Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris de gemeente op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval bezorgt de instrumenterende notaris de gemeente binnen twee maanden na de overdracht een kopie van de notariële akte en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder(s) van het zakelijk recht. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het zakelijk recht voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het register.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4 - Tarief

De belasting bedraagt:

- 1.190 euro voor een woning

Deze basisbelasting is verschuldigd na de eerste 6 maanden registratie in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Indien de woning 18 maanden in de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 1.810 euro voor een woning.

Indien de woning 30 maanden in de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 3.625 euro voor een woning.

Indien de woning 42 maanden of een langere opeenvolgende termijn van 12 maanden in de inventaris staat, bedraagt de belasting:

- 7.250 euro voor een woning.

De tarieven worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de schommelingen van de gezondheidsindex.

Deze aanpassing gebeurt door middel van de coëfficiënt die wordt bekomen door het indexcijfer van de maand september voorafgaand aan de indexeringsdatum van het betreffende jaar te delen door het indexcijfer van de maand december 2025.

Bij de indexering worden de tarieven afgerond tot op de dichtstbijzijnde 0,10 euro.

Artikel 5 - Vrijstellingen

In enkele gevallen kan de houder van een zakelijk recht van de woning vrijgesteld worden van betaling van de heffing.

Een vrijstelling van de heffing moet aangevraagd worden door middel van een aanvraagformulier. De vrijstelling van de heffing wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de administratie. De aanvraag van een vrijstelling dient schriftelijk te gebeuren via aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs.

Tijdens de periode van vrijstelling blijft de woning wel geïnventariseerd.

Soms zijn vrijstellingen beperkt in de tijd, of worden ze voorwaardelijk toegekend. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing alsnog betaald te worden.

Van de heffing op ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen kunnen worden vrijgesteld (persoonsgebonden):

- de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van de ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
- Deze vrijstelling geldt niet voor:
 - ° de overdracht van een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt
 - ° de overdracht van een vennootschap die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten gemene titel

Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of de kamer (objectgebonden):

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
- daadwerkelijk niet gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod
- gerenoveerd of gesloopt wordt:
 - o met een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling wordt telkens slechts verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
 - o gerenoveerd wordt zonder vergunningsplichtige werken met een goedgekeurd renovatiedossier. Deze vrijstelling wordt telkens slechts verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgend op de goedkeuring van het renovatiedossier door het college van burgemeester en schepenen.

een renovatiedossier bevat minstens al de volgende stukken:

- 1° een tekening of schets van de woning met aanduiding van de geplande werken
- 2° een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken met tijdsschema
- 3° een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:
 - a) een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer
 - b) een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden

uitgevoerd

c) een combinatie van beide offertes

4° een fotoreportage van de delen van de woning die gerenoveerd worden.

5° indien van toepassing : een akkoord van de mede-eigenaars.

Indien een vrijstelling werd bekomen op basis van (renovatie)werken dient de belastingplichtige, wanneer deze een verlenging beoogt van deze vrijstelling, uiterlijk bij het verstrijken van één jaar vrijstelling de nodige bewijzen voor te leggen aan de registerbeheerder waaruit blijkt dat de gemelde werken werden aangevat of voltooid, of waaruit blijkt dat de werken nog niet konden worden aangevat of voltooid. Het college van burgemeester en schepenen beslist daarbij over de al dan niet verlenging van de vrijstellingsperiode, met dien verstande dat maximum na een vrijstellingsperiode van drie jaar de werken dienen te zijn voltooid.

Bij gebreke aan het voorleggen van deze bewijzen of wanneer uit de voorgelegde documenten blijkt dat de omgevingsvergunning als vervallen moet worden beschouwd, zal de belasting alsnog geïnd worden, rekening houdend met de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 6 - Wijze van inning

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

Artikel 7 - Betalingstermijn

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

Artikel 8 - Bezwaar

De belastingschuldige kan tegen deze belasting bezwaar aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de bepalingen in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 9 - Niet-betaling

Bij niet-betaling binnen de wettelijk bepaalde vervalttermijn, zal een gratis eerste aanmaning worden verzonden. Voor een tweede, en desgevallend elke volgende, aanmaning wordt telkens een kost van 20 euro aangerekend voor de verzending.

Als de debiteur een afbetalingsplan krijgt en dit vervolgens niet nakomt, wordt hem een aanmaning gestuurd. Voor deze aanmaning wordt een kost van 20 euro aangerekend.

Wanneer de debiteur niet overgaat tot betaling van de volledige schuld, kosten en intresten inbegrepen, kan de financieel directeur overgaan tot het verlenen van een volmacht aan de gerechtsdeurwaarder met het oog op het laten opmaken van een 'bevel tot betaling'. Voor het aanmaken van deze volmacht wordt een kost van 30 euro aangerekend.

Artikel 10 - Overgangsmaatregelen

Dit reglement vervangt alle voorgaande reglementen.

De vrijstellingen die werden bekomen op basis van het vorig reglement van 8 juni 2023 of van een van de daarvoor geldende reglementen, worden in mindering gebracht van de periodes waarvoor krachtens onderhavig reglement op dezelfde gronden een gelijkaardige vrijstelling zou kunnen worden verkregen.

Artikel 11 - Toezicht

Dit reglement valt onder het toezicht van de toezichhoudende overheid.

Namens de gemeenteraad

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche
Voorzitter gemeenteraad