



## Uittreksel uit de notulen van de vergadering van 18 december 2025

- Aanwezig:** Kris Leaerts, voorzitter  
Stefan Imbrechts, Edith Grauwels, Helena Molineaux, Marthe Debels, Anne Van Assche, schepenen  
Rudi Van Ingelgom, Gonda Smetsers, Stefan Vandevenne, Korneel Lenaerts, Rudy Peeters, Laura Nevens, Nick Mannaerts, Denise Vander Weyden, William Hanssens, Huguette Kemps, Thomas Vanderick, Sarah Peeters, Els Corbeels, Kurt Schoevaerts, Sonia De Wandeler, Thierry Rom, raadsleden  
Isabelle Van Passel, waarnemend algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Bart Crommelinck, raadslid

### Gemeentelijk reglement opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2026-2031 - besluit

#### Juridische context

Artikels 40, §3 en 41, 14<sup>o</sup> van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

Artikel 170, §4 van de Grondwet.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Boek 2, Deel 2, Titel 4, artikels 2.15-2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Onder artikel 2.14 staat verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken opgenomen als basisinitiatief.

Besluit van de gemeenteraad van 23 juni 2022 houdende een gemeentelijk reglement registratie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2022-2025.

Besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de interlokale vereniging 'Woonwinkel Noord'.

Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 november 2025 inzake de wijziging van het gemeentelijk reglement inzake de opname van verwaarloosde woningen en gebouwen in het gemeentelijk verwaarloozingsregister en de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2026-2031.

#### Feiten en beoordeling

Het bestaande gemeentelijk reglement inzake registratie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen 2022-2025 dient te worden hernieuwd.

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel Noord. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen als aanvullende activiteit (2020-2025) en als basisactiviteit (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Verwaarlozing wordt decretaal gedefinieerd als ernstige zichtbare en storende gebreken aan o.a. buitenmuren, dak, schrijnwerk en goten. Gemeenten kunnen deze definitie verder uitwerken en de vaststellingsprocedure bepalen via een reglement.

De gemeentelijke registratie geldt enkel voor gebouwen buiten het toepassingsgebied van het decreet van 19 april 1995, dus voor niet-economische gebouwen en economische gebouwen op percelen kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.



De vrijstellingen die in het reglement zijn opgenomen spelen in op (onvoorziene) situaties en sluiten aan bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Ze zijn verantwoord aangezien ze objectief, controleerbaar en tijdelijk zijn. Ze houden rekening met redelijke uitzonderingssituaties waarin het opleggen van een belasting niet proportioneel zou zijn.

- Grondige renovatie in het belastingjaar: wanneer substantiële werken worden uitgevoerd om de verwaarlozing te beëindigen, wordt het doel van de belasting bereikt. Een tijdelijke vrijstelling stimuleert herstel.
- Gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan: indien een woning of gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, is het logisch dat de houder van het zakelijk recht geen investeringen meer doet. Het lokaal bestuur erkent hiermee dat de houder van het zakelijk recht geen controle meer heeft over het lot van het pand.
- Vernield of beschadigd door een plotse ramp: wanneer een woning of gebouw ernstige werd beschadigd of vernield ten gevolge van een plotse ramp, zoals brand of overstroming, is het onredelijk om een belasting op te leggen. De houder van het zakelijk recht is in dat geval slachtoffer van overmacht en moet voldoende tijd krijgen om de schade te herstellen. Deze vrijstelling geldt enkel indien de woning of het gebouw pas na de ramp werd opgenomen in het verwaarlozingsregister, en de ramp dus de aanleiding vormt voor de verwaarlozing.

### Evaluatie

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- De basisheffing wordt verhoogd van 1.300 euro naar 1.500 euro en er wordt een maximumbedrag ingevoerd van 3.000 euro.
- De termijn waarbinnen de belasting voor het eerst verschuldigd is, wordt verkort van 36 maanden naar 12 maanden. Dit betekent dat een pand reeds na één jaar in aanmerking komt voor belastingheffing.
- Wijzigingen aan het opname-attest:
  - Identiteit en adres van de houder(s) van het zakelijk recht worden niet meer opgenomen omwille van GDPR.
  - De woningcontroleurs voegden een nieuwe categorie (categorie II) toe. Zo kan er een beter onderscheid gemaakt worden tussen ernstige en minder ernstige gebreken.
  - Een woning wordt opgenomen vanaf 3 gebreken van categorie I of 1 gebrek van categorie II.
  - Het gebrek rond verwaarlozing van de tuin werd geschrapt omdat dit niet kan gebruikt worden voor vaststelling van een verwaarloosde woning of gebouw. De omgeving van het pand is iets anders dan het pand zelf.
- Er wordt een waarschuwingsprocedure ingevoerd waarbij de houder zakelijk recht in eerste instantie een waarschuwingsbrief ontvangt wanneer er indicaties van verwaarlozing zijn vastgesteld. Deze brief is een uitnodiging om in dialoog te gaan. De houder zakelijk recht krijgt 3 maanden de tijd om contact op te nemen met de administratie. Na contact wordt er een afsprakennota opgesteld en ondertekend. Deze nota bevat concrete afspraken over de frequentie en wijze van communicatie met de administratie. Indien de gemaakte afspraken niet worden nageleefd en de verwaarlozing niet binnen één jaar wordt weggewerkt, wordt het gebouw of de woning opgenomen in het verwaarlozingsregister op basis van het opnameattest. Het begeleidingstraject blijft verder lopen. Bij actieve medewerking en naleving van de afspraken kan de houder van het zakelijk recht in aanmerking komen voor een vrijstelling van de belasting van verwaarlozing, zoals omschreven in artikel 11.

### **Financiële impact**

De ontvangsten zijn voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, beleidscode 0020 en algemene rekening 73750000.



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

GEMEENTERAAD

### Stemming

Met 15 stemmen voor (Kris Leaerts, Stefan Imbrechts, Edith Grauwels, Helena Molineaux, Marthe Debels, Anne Van Assche, Rudy Peeters, Laura Nevens, William Hanssens, Thomas Vanderick, Sarah Peeters, Els Corbeels, Kurt Schoevaerts, Sonia De Wandeler, Thierry Rom), 7 stemmen tegen (Rudi Van Ingelgom, Gonda Smetsers, Stefan Vandevenne, Korneel Lenaerts, Nick Mannaerts, Denise Vander Weyden, Huguette Kemps)

### Besluit

Art. 1: De gemeenteraad stelt het reglement opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2026-2031 vast

Art. 2: Het reglement gaat in op 1 januari 2026 en loopt tot en met 31 december 2031.

Art. 3: Het reglement in bijlage maakt integraal deel uit van dit besluit.

---

Namens de gemeenteraad,

Isabelle Van Passel  
(get.) waarnemend algemeen directeur

Kris Leaerts  
(get.) voorzitter

---

Voor eensluidend uittreksel,

[SIG01]

[SIG02]