



Aanwezig: Toon Vancoillie, Voorzitter gemeenteraad
Karolien Damman, Burgemeester
Stefaan Vercooren, Koen Declair, Lynn Vermote, Jan Stoens, Christine Logghe, Schepenen
Marc Vulsteke, Ronny Vierstraete, Jelle Vercoutere, Tim Deweerdt, Laurens Vandewalle, Paul Kimpe, Birger Debacker, Stijn De Neve, Steven Provoost, Iris Plaisier, Jana Hindryckx, Anke Vandermeersch, Geert Cornette, Dirk Lagae, Dorine Onraedt, Gemeenteraadsleden
Sara De Meyer, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Marnic Deceuninck, Raadslid

Afwezig:

OPENBARE ZITTING

Verwaarloosde woningen en gebouwen: reglement voor de registratie en belastingreglement voor de aanslagjaren 2026-2031 - vaststelling

Aanleiding, feiten en context

- De Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de uitwerking van haar lokaal woonbeleid. In het kader van die regisseursrol kan de gemeente een aantal instrumenten inzetten waarvoor een Vlaams kader is uitgewerkt.
- Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen werd overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeheven.
- Verwaarlozing leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente alsook verpaupering van buurten, verlies aan sociale cohesie, onveiligheidsgevoel, ... Zodoende wordt gestreefd naar een verhoogde leefbaarheid en een afdoend kwaliteitsvol patrimonium.
- Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.
- De financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget van de gemeente in evenwicht te houden.

Relevante documenten

- Het belastingreglement 2020-2025 goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 november 2019.

Juridisch kader

- De Grondwet en dan specifiek artikelen 41,162 en 170§4.
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

- Het decreet van 30 mei 2008, gewijzigd bij decreet van 3 mei 2024.
- De omzendbrief BB 2019/2 van 15/02/2019 betreffende de gemeentelijke fiscaliteit.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 - Regelt de wijze van bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten van lokale besturen gemeentefiscaliteit.
- De Vlaamse Codex Wonen.

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Toon Vancoillie, Karolien Damman, Stefaan Vercooren, Koen Declair, Lynn Vermote, Jan Stoens, Christine Logghe, Marc Vulsteke, Ronny Vierstraete, Jelle Vercootere, Laurens Vandewalle, Paul Kimpe, Birger Debacker, Stijn De Neve, Iris Plaisier, Jana Hindryckx, Anke Vandermeersch, Geert Cornette, Dorine Onraedt), 1 stem tegen (Tim Deweerdt), 2 onthoudingen (Steven Provoost, Dirk Lagae)

Besluit

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

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, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

4° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement.

5° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

6° 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.

7° Opnamedatum: 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.

8° 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.

9° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: a) de volle eigendom, b) het recht van opstal of van erfpacht, c) het vruchtgebruik.

11° Verwaarlozing :

Een woning of gebouw wordt beschouwd als **verwaarloosd** wanneer het **ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval** vertoont aan zichtbare onderdelen zoals:

- Buitenmuren
- Voegwerk
- Schoorstenen
- Dakbedekking
- Dakgebinte
- Buitenschrijnwerk (ramen, deuren)
- Kroonlijsten
- Dakgoten

Belangrijke kenmerken:

- **Ernstig:** het gaat niet om kleine of cosmetische gebreken, maar om aanzienlijk verval.
- **Zichtbaar:** alleen gebreken die duidelijk zichtbaar zijn vanop de openbare weg of het openbaar domein.
- **Storend:** de gebreken moeten een negatieve impact hebben op de omgeving of leefkwaliteit.

De verwaarlozing wordt vastgesteld aan de hand van een technisch verslag (zie artikel 2)

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen of de door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor achttien punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal *18 punten*. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;

- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de datum van opname in het register;
- 6° de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
- 7° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 8° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De datum van vaststelling is de datum van het opnameattest en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§3. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° het technisch verslag;
- 3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 4° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6. Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Tegen het voornemen, om een woning of een gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a) de identiteit en het adres van de indiener;

b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte;

c) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;

d) de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd.

4° worden ingediend binnen een termijn van 30 dagen - deze termijn loopt vanaf de datum van de beveiligde zending.

§2. Als het bezwaarschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§3. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.

§4. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§5. Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§6. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

§7. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§8. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

§9. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§10. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het bezwaar tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 7. Schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren. In geval van sloop moet alle puin opgeruimd zijn. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.
 - c) de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3 Als het verzoek tot schraping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§4. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schraping een ontvangstbevestiging.

§5. De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schraping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§6. De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 8. Bezwaar tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde bezwaar aantekenen bij de bezwaarinstantie. Op straffe van nietigheid moet dit bezwaar: 1° ondertekend en gemotiveerd zijn; 2° met een beveiligde zending worden ingediend; 3° minimaal de volgende gegevens bevatten: a) de identiteit en het adres van de indiener; b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft; c) de weigeringsbeslissing; d) de bewijsstukken overeenkomstig artikel 7, paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarloozingsregister 4° worden binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

§3 Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§4. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het bezwaar een ontvangstbevestiging.

§5. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaren. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§6. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaren en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift. Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het bezwaar geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§8. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het bezwaar tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een

hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 9. Belastingtermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een kohierbelasting 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.

Artikel 10. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Als een van de zakelijke rechten, vermeld in §1, toebehoren aan meerdere personen, zijn deze de belasting elk verschuldigd in verhouding tot hun aandeel in het zakelijk recht. Zij zijn evenwel hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de gehele belasting.

Artikel 11. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt 2.500 euro voor een woning/gebouw. Per bijkomende verjaardag van de opnamedatum wordt de belasting vermeerderd met 500 euro.

§2. Bij wijziging van de zakelijk gerechtigde (vb. verkoop van de woning/gebouw) vervallen alle vorige verhogingen en start men terug bij het basisbedrag van de belasting.

Artikel 12. Vrijstelling

Een vrijstelling wordt verleend indien de woning/gebouw:

- 1) gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 2) geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- 3) de belastbare toestand is het gevolg van een plotse ramp, buitengewone schade of overmacht. De belastingsplichtige moet jaarlijks aantonen dat de overmachtssituatie nog steeds geldt.
- 4) gerenoveerd wordt blijkens een **melding of een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning**. Deze omgevingsvergunning/melding moet een grondige renovatie/verbouwing van de woning behelzen.

Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van max. drie opeenvolgende aanslagjaren vanaf de datum van de uitvoerbaarheid van de vergunning/melding.

Indien de omgevingsvergunning enkel de sloop van de woningen of het gebouw inhoudt, zonder vervangingsbouw, wordt de vrijstelling beperkt tot één jaar.

indien de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw gerenoveerd wordt blijkt **niet-vergunningsplichtige handelingen**, op voorwaarde dat een renovatienota voorgelegd wordt.

Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van drie jaar. Een renovatienota is een gedateerde en ondertekende nota, die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- a. een overzicht van de voorgenomen werken
- b. een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar de verwaarlozing wordt opgelost
- c. foto's van de te renoveren delen van de woning of het gebouw

5) de belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen), voor de woning en/of het gebouw dat zij, op het ogenblik van de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, **minder dan drie jaar in eigendom** hebben. Het bewijs van enige eigendom wordt geleverd aan de hand van een attest afgeleverd door het registratiekantoor van zijn woongebied.

6) Onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden, omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

Artikel 13. Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen op grond van het decreet dd. 30 mei 2008. Het gemeentebestuur van Kortemark biedt, met toepassing van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, de mogelijkheid aan om bezwaarschriften via elektronische weg in te dienen op het emailadres belastingen@kortemark.be. De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingsschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen.

Aldus gedaan in zitting van 24 november 2025.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen Directeur,
Sara De Meyer

Voorzitter gemeenteraad,
Toon Vancoillie