

Uittreksel Gemeenteraad

16 DECEMBER 2025

Aanwezig: Lander De Backer, voorzitter
Walter De Donder, burgemeester
Tim Herzeel, Hans Cornand, Greet Van Holsbeeck, Herman Steppe,
Schepenen
Denise De Paepe, voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Leen Steenhoudt, Els Van Nieuwenhove, Dirk Geeraerts, Bart Van Rossem,
Maxime Buelens, Jill Rollier, Rani Berlo, Rita Van den Abbeel, Pascal
Biesback, Stijn Stassijns, Guy Uyttersprot, Bert De Roeck, Elke Peeters,
Ludwig Stylemans, Jonas Van Vaerenbergh, Thierry Timmermans,
Gemeenteraad
Frédéric Pipelers, algemeen directeur

Gemeentebelasting op verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Aanleiding

- Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingreglementen vast te stellen.

Feiten, context en motivering

- De gemeente Affligem investeert heel wat geld in netheid. Dagelijks worden hieromtrent door het gemeentebestuur inspanningen geleverd.
- De klemtoon in het beleid rond netheid ligt bij sensibiliseren en stimuleren.
- De insteek voor deze nieuwe belastingheffing bestaat er tevens in het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium optimaal te benutten.
- De Vlaamse Codex Wonen stelt de gemeenten aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
- De volledige materie aangaande verwaarlozing van woningen en gebouwen is sedert 1 januari 2017 overgeheveld naar de steden en gemeenten.
- De gemeente heeft een belangrijke regisseursrol inzake lokaal woonbeleid.
- De verwaarlozing van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;
- Om de strijd aan te gaan tegen verloedering van het straatbeeld, is het wenselijk om een reglement 'verwaarloosde woningen en gebouwen' op te stellen. Zo kunnen eigenaars aangespoord worden om snel actie te ondernemen en dus het risico op schade aan aanpalende panden en de omgeving te beperken.

- Uiterlijke kenmerken van verval die verwaarloosde woningen en gebouwen vertonen, hebben een negatieve invloed op de hele buurt, ontsieren het algemeen zicht van de gemeente en werken verloederend van het straatbeeld in de hand. Het maakt de gemeente ook minder aantrekkelijk voor nieuwe inwoners.
- De financiële toestand van de gemeente rechtvaardigt de heffing van rendabele belastingen.
- In het voorliggende reglement is een jaarlijkse aanpassing van de tarieven aan de evolutie van de gezondheidsindex van de consumptieprijzen voorzien. Deze indexering is noodzakelijk om de reële waarde van de fiscale inkomsten te behouden en de stijgende kosten voor het lokaal bestuur op een billijke manier te blijven dekken. Door gebruik te maken van een transparante en objectieve formule wordt vermeden dat de belastingdruk artificieel stijft of daalt, en blijft het reglement afgestemd op de economische realiteit. Dit draagt bij tot een stabiel financieel beleid en biedt rechtszekerheid aan de belastingplichtige.

Juridisch kader

- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, de artikelen 40, 41, 14°, 177, 286 en 288.
- De gecoördineerde grondwet, artikelen 41, 162 en 170.
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen.
- Bestuursdecreet van 7 december 2018
- Het decreet van 27 maart 2009 houdende het grond- en pandenbeleid, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd.
- Het decreet van 30 mei 2008 houdende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het decreet van 1 januari 2017 waarin de decreetgever het bestrijden van verwaarlozing volledig toevertrouwt aan de gemeenten en de gemeenten volledige beleidsvrijheid geeft inzake het registreren en belasten van verwaarloosde panden.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van de Vlaamse Regering.
- Gemeenteraadsbeslissing van 10 oktober 2017 houdende het nieuw gemeentelijk reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Financieel kader

- Afgaand op de huidige inventarisatie in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, is er op heden geen financiële impact, aangezien er geen gebouwen langdurig op het register van verwaarloosde woningen en gebouwen geregistreerd staan.

Besluit

Met 21 stemmen voor (Lander De Backer, Walter De Donder, Tim Herzeel, Hans Cornand, Greet Van Holsbeeck, Herman Steppe, Denise De Paepe, Leen Steenhoudt, Els Van Nieuwenhove, Dirk Geeraerts, Bart Van Rossem, Maxime Buelens, Jill Rollier, Rani Berlo, Rita Van den Abbeel, Pascal Biesback, Stijn Stassijns, Guy Uyttersprot, Bert De Roeck, Elke Peeters, Ludwig Stylemans), 2 onthoudingen (Jonas Van Vaerenbergh, Thierry Timmermans)

Periode

Artikel 1.

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt er een belasting geheven op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Begripsomschrijvingen

Artikel 2.

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. Administratieve akte: de officiële, genummerde en gedateerde akte die de verwaarlozing vaststelt en de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen bevat;
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) een elektronisch bericht met ontvangst- en/of leesbevestiging;
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. Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, 51, eerste lid, 1' van het Heffingsdecreet;
5. Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
6. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;
7. Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
8. Registerbeheerder: de (inter)gemeentelijke administratieve dienst die belast is met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
9. Registratiedatum: 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;
10. 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.

11. 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.

12. Gemeenteraadsbeslissing van 10 oktober 2017: de gemeenteraadsbeslissing van 10 oktober 2017 houdende vaststelling het nieuw gemeentelijk reglement inzake registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen - vaststelling van de verwaarlozing

Artikel 3.

1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de administratieve dienst en de personeelsleden van de gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband aan die verwaarlozing van woningen en gebouwen vaststellen. De aangestelde personeelsleden stellen de verwaarlozing vast op basis van de voorwaarden opgenomen in artikel 2 van de gemeenteraadsbeslissing van 10 oktober 2017.

2. De personen of diensten die aangesteld worden door het college van burgemeester en schepenen voor de vaststelling van verwaarlozing van woningen en gebouwen maken met betrekking tot de woning of het gebouw een genummerde administratieve akte op. Dit op basis van de vaststellingen van verwaarlozing en een controle ter plaatse. De vaststellingen worden gestaafd met minstens één foto en een technisch verslag waarin de indicaties en puntenscore is opgenomen.

Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 4.

De registerbeheerder houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij conform de voorwaarden opgenomen in artikel 3 van het gemeenteraadsbesluit van 10 oktober 2017.

Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 5.

De registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen gebeurt conform de voorwaarden opgenomen in artikel 4 van het gemeenteraadsbesluit van 10 oktober 2017.

Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Artikel 6.

De kennisgeving van de voorgenomen registratie gebeurt conform de voorwaarden opgenomen in artikel 5 van het gemeenteraadsbesluit van 10 oktober 2017. Het is aan de betrokkene die de verwaarlozing betwist, om aan te tonen dat er geen sprake van verwaarlozing is.

Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

Artikel 7.

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 elke zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie. Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 6 van het gemeenteraadsbeslissing van 10 oktober 2017.

Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 8.

Een woning of gebouw komt in aanmerking voor schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen indien voldaan is aan de voorwaarden vermeld in artikel 7 van de gemeenteraadsbeslissing van 10 oktober 2017.

Beroep tegen weigering tot schrapping uit het register

Artikel 9.

Tegen de weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan elke zakelijk gerechtigde beroep aantekenen conform de voorwaarden vermeld in artikel 8 van de gemeenteraadsbeslissing van 10 oktober 2017.

Belastbaar voorwerp

Artikel 10.

Er wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Berekeningswijze en aanslagvoet

Artikel 11.

1. De belasting voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
2. Zolang een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw niet uit het register van verwaarloosde woningen of gebouwen is geschrapt, zal de heffing het goed blijven bezwaren en blijft de heffing verschuldigd bij het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.
3. Het tarief voor de eerste belastbare periode bedraagt € 2.000,00 voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw.
4. De belasting wordt vermeerderd met € 2.000,00 per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw onafgebroken in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen opgenomen staat, met een maximum van € 10.000,00.

5. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning of een gebouw onafgebroken in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen, wordt in geval van overdracht opnieuw herleid tot één, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijke gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
6. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt;
7. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.
8. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.
9. Ingeval er meerdere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.
10. Het ondertekenen van een compromis houdt geen overdracht in van een zakelijk recht. Het verlijden van de notariële akte zal bepalend zijn om te bekijken wie er op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, belastingplichtige is;
11. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.
12. De belastingtarieven zijn gekoppeld aan de evolutie van de geharmoniseerde index van de consumptieprijzen (HICP), zoals deze gepubliceerd wordt op de website van de federale overheid (<http://bestat.statbel.fgov.be>bestat/). De in dit reglement opgenomen bedragen, stemmen overeen met de index van september 2025 (HICP = 135,76). Ze worden jaarlijks op 1 januari (en dit vanaf 1 januari 2027) aangepast aan het HICP-cijfer van de maand september die aan de aanpassing voorafgaat;

Hierbij worden de tarieven afgerond op volgende manier:

- Er wordt gekeken naar het eerste getal na de komma;
- Is dit getal gelijk aan 5 of hoger, dan wordt het tarief afgerond naar de hogere eenheid (5,5 euro wordt 6 euro);
- Is dit getal lager dan 5, dan wordt het tarief afgerond naar een lagere eenheid (5,4 euro wordt 5 euro).

Vrijstelling van heffing

Artikel 12.

1. Men kan vrijstellingen aanvragen vanaf de opname in het register tot het einde van de termijn waarbinnen men een bezwaar tegen de belasting kan indienen.
2. Indien de belastingplichtige meent in aanmerking te komen voor een vrijstelling, bezorgt hij een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling. De

belastingplichtige dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de gemeente met betrekking tot de vrijstelling van belasting waarop hij zich beroept. De bewijzen moeten betrekking hebben op de periode waarvoor de belastingplichtige de vrijstelling wenst te bekomen. De aanvraag geldt voor de desbetreffende belastbare periode en moet, zelfs wanneer zij voor langere tijd kan gelden, jaarlijks worden herhaald;

3. Van de heffing op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

a) De woning of het gebouw waarvan minimum 1 van de belastingplichtigen, zakelijk gerechtigden in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, een ziekenhuis of een revalidatiecentrum. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. De vrijstelling geldt voor een periode van een jaar en kan twee maal met één jaar kan verlengd worden;

b) De woning of het gebouw waarvan minimum 1 belastingplichtige, zakelijk gerechtigden in zijn handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt enkel voor de periode van beperkte handelingsbekwaamheid;

c) De woningen of gebouwen die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of onmogelijk daadwerkelijk kunnen gebruikt worden omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt slechts tot één jaar na afloop van de verzegeling of het betredingsverbod of de gerechtelijke expertise;

d) De woning of het gebouw dat gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

e) De woning of het gebouw dat krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

f) De woning of het gebouw dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming,...). De vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of de beschadiging. De vrijstelling kan jaarlijks worden verlengd, wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er na afloop van deze termijn nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm, ...;

g) De woning of het gebouw dat gerenoveerd of gesloopt wordt:

i. de belastingplichtige vraagt, indien nodig overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning aan;

ji. de belastingplichtige vraagt, indien geen vergunningsplicht, een attest aan het college van burgemeester en schepenen aan om de effectieve aanvang der werken te attesteren;

iii. De belastingplichtige dient een ondertekende en gedagtekende renovatienota voor te leggen waarin volgende informatie wordt vermeld:

- een overzicht van welke niet - vergunningsplichtige werken er worden uitgevoerd;
- een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd. Na een periode van maximaal 2 jaar moet de woning opnieuw bewoond worden;
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;

iv. Deze vrijstelling kan twee maal met 1 jaar worden verlengd op voorwaarde dat:

- één of meer facturen worden ingediend waaruit blijkt dat het afgelopen jaar een bedrag van minimum 2.500,00 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatiewerken werd besteed;
- en een actuele renovatienota wordt voorgelegd (voor de werken verricht zonder vergunning);
- en na controle ter plaatse kan worden vastgesteld dat de werken redelijkerwijze nog niet beëindigd konden zijn;

v. De vrijstelling gaat in de dag na de aanvraag van de werken uit de omgevingsvergunning of het attest en geldt tot 3 jaar na definitieve vergunning en kan niet worden verlengd. Indien de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt geweigerd, wordt de vrijstelling evenwel beperkt tot 12 maanden ingaand de dag nadat deze weigering werd betekend;

h) De woning of het gebouw dat 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 geldt gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvraag van de onmogelijkheid van daadwerkelijk gebruik;

i) De belastingplichtige die nieuwe houder is van het zakelijk recht van het gebouw of de woning. De vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar volgende op het verkrijgen van het zakelijk recht. De vrijstelling geldt eveneens indien er een verkoopcompromis is getekend en dit onder de opschortende voorwaarde dat deze binnen de 4 maanden door een authentieke akte wordt bekrachtigd. Indien deze authentieke akte binnen de vooropgestelde periode niet verleden wordt, zal de heffing alsnog verschuldigd zijn.

Wijze van inning

Artikel 13.

1. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.
2. De aanslag kan worden gevestigd vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

Administratieve bepalingen

Artikel 14.

1. Bij wijziging van persoons- en contactgegevens geldt een meldingsplicht in hoofde van de houder van het zakelijk recht. De gewijzigde persoons- en contactgegevens dienen uiterlijk 2 maanden na wijziging aan de beheerder van het register - de administratieve dienst - te worden bezorgd. De overdrager bezorgt de administratieve dienst binnen een termijn van 2 maanden na de overdracht een kopie of een uittreksel uit de notariële akte waarbij het zakelijk recht werd overgedragen en dit per beveiligde zending.

De kopie of het uittreksel bevat minstens de volgende gegevens:

- i. de identiteit en het adres van de overdrager;
- ii. het nummer van de administratieve akte;
- iii. de identiteit van de verkrijger van het zakelijk recht en het aandeel in het zakelijk recht;
- iv. het adres van de woning of het gebouw waarop de overdracht betrekking heeft;
- v. de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris;

2. Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris de beheerder van het register op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval zal de notaris de beheerder van het register binnen de 2 maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis stellen van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder(s) van het zakelijk recht, gestaafd met de nodige bewijsstukken.

3. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 15.

Dit besluit wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Artikel 16.

Deze beslissing wordt op de gemeentelijke website bekendgemaakt.

Namens de gemeenteraad,
Frédéric Pipelers
algemeen directeur

Lander De Backer
voorzitter

Voor eensluidend afschrift,
Affligem, 17 december 2025

Frédéric Pipelers
algemeen directeur

Lander De Backer
voorzitter