

Aanwezig: Delphine Bogaert, Voorzitter Gemeente- en OCMW raad
Marc De Pessemier, Vijfde Schepen
Marleen Gyselinck, Burgemeester
Bart Morreels, Sabine Hoeckman, Peter Vanderstuyf, Frank
Surdiacourt, Schepenen
Peter Bauters, Lien Braeckman, Jan Haegeman, Veronique Lenvain,
Sabine Burens, Franky Bogaert, Andre Soetens, Nancy De Geeter,
Jens Vande Pontseele, Karo De Jonge, Herwin Geenens, Anouk
Vandenhautte, Monia Waelkens, Jeroen Vercruysse, Niels Speleers,
Diego Denie, Noël Ternoot, Bartel Seghers, Raadsleden
Bianca De Staercke, Adjunct-Algemeen Directeur
Jürgen De Mets, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Wonen. Belastingreglement voor de bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Aanleiding

Update reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen en de belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Regelgeving

Artikelen 41, 162 en 170 ,§4 van de Belgische Grondwet

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

Het decreet van 30 mei 2008, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provinciën gemeentebelastingen latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten ter zake.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018

De Vlaamse Codex Wonen van 2021

Gemeenteraadsbesluit van 1 september 2025 tot goedkeuring van de subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid SOLVA cluster

Brakel/Oosterzele/Zottegem voor de periode 2026-2031

Feiten, context en argumentatie

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen, dat integraal deel uitmaakt van dit besluit, vast te stellen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het reglement van inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2020, op te heffen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het reglement inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen, dat integraal deel uitmaakt van dit besluit, vast te stellen.

Het huidige belastingreglement, vastgesteld op de gemeenteraad van 17 februari 2020, vervalt op 31 december 2025.

Aangezien het belastingreglement wordt aangepast, is het logisch en nodig om ook het reglement voor de inventarisatie van verwaarlozing bij te werken, zodat beide reglementen goed op elkaar afgestemd zijn. Om budgettaire redenen is het aangewezen een nieuw belastingreglement goed te keuren conform de periode van het meerjarenplan 2026 - 2031.

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 gemeente 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 gemeente om het openbaar domein net te houden grotendeels teniet.

Verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente.

De gemeente Brakel maakt vanaf januari 2026 deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid SOLVA, cluster Brakel/Oosterzele/Zottegem. Het activiteitenpakket van het project bevat voor de gemeente Brakel het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Deze activiteit zal uitgevoerd worden door de administratie van het gemeentebestuur en SOLVA zal de administratie van de gemeente 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 gemeente.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De gemeenteraad keurt het reglement, zoals hieronder opgenomen, goed.

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° **administratie**: de administratieve eenheid binnen de gemeente Brakel die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het gemeentelijke register van de verwaarloosde woningen en gebouwen.

2° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- ☐ een aangetekend schrijven
- ☐ een afgifte tegen ontvangstbewijs
- ☐ elektronisch aangetekende zending

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° **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.

5° **houder zakelijk recht**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- ☐ de volle eigendom

- ☐ het recht van opstal of van erfpacht
- ☐ het vruchtgebruik

6° **verwaarlozingsregister**: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

7° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

8° **verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt.

HOOFDSTUK 1: REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2: Verwaarlozingsregister

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

§2. In het register worden de volgende gegevens opgenomen:

- ☐ het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- ☐ de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- ☐ de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijke recht,
- ☐ het nummer en de datum van de administratieve akte,
- ☐ de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname.

Artikel 3: Registratie van verwaarlozing

§1. De bevoegde personen binnen de administratieve dienst van de gemeente zijn belast met de opmaak van het verwaarlozingsregister.

§2. Een woning of een gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd als gebreken worden vastgesteld die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd en /of bijgebouw(en):

- ☐ de water- of winddichtheid is aangetast en/of
- ☐ de stabiliteit is aangetast en/of
- ☐ onderdelen dreigen los te komen en/of
- ☐ tekenen van verval zichtbaar zijn aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten en/of
- ☐ voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

De gebreken worden vastgesteld vanop het openbaar domein en zijn algemeen indien ze zich voordoen over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw zichtbaar vanaf het openbaar domein. Gebreken zijn beperkt van omvang indien ze zich voordoen over minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw zichtbaar vanop het openbaar domein.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte. Deze akte bevat:

- ☐ minstens één foto
- ☐ een beschrijvend verslag met een opsomming van alle tekenen van verwaarlozing
- ☐ de datum van de vaststelling

De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte- en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§5. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 4: Kennisgeving van registratie

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- ☐ de administratieve akte met het beschrijvend verslag,
- ☐ informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister
- ☐ informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister
- ☐ informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5: Beroep tegen registratie

§1. De houder van het zakelijk recht kan, indien hij niet akkoord is met de opname in het verwaarlozingsregister binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing.

Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- ☐ de identiteit en het adres van de indiener,
- ☐ de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- ☐ de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de verzending van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

§2. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1.

§4. Als het beroepschrift 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.

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

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§8. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep 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 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een gebouw of een woning kan geschrapt worden uit het verwaarlozingsregister wanneer de

houder zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verwaarlozing uit het beschrijvend verslag werden hersteld of verwijderd.

In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Indien de aangeleverde stukken niet voldoende duidelijk zijn, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending met postadres Marktplaats 1, 9660 Brakel. Dit verzoek bevat:

- ☐ de identiteit en het adres van de indiener,
- ☐ de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft
- ☐ de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder zakelijk recht, 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.

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. Het college van burgemeester en schepenen brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De datum van indiening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het verwaarlozingsregister.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

HOOFDSTUK 2: BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 7: Belastingstermijn en belastbaar voorwerp

§1. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

§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 verwaarlozingsregister. 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 8: Belastingplichtige

§1. 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.

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 9: Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt de eerste maal (basisheffing):

- ☐ 1.500 euro voor een woning
- ☐ 1.500 euro voor een gebouw

§2. De jaren daaropvolgend is de heffing gelijk aan het resultaat van volgende formule: de basisheffing vermenigvuldigd met Y, waarbij Y gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw of de woning zonder onderbreking is opgenomen in het verwaarlozingsregister. Y kan nooit hoger zijn dan 5.

Artikel 10: Vrijstellingen

§1. 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 het college van burgemeester en schepenen. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd.

§2. Van de belasting op verwaarlozing van gebouwen en/of woningen zijn vrijgesteld: De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het voor de eerste belasting die volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet afgeleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige houder zakelijk recht is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

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

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of woning:

1° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Het bewijs wordt geleverd door een attest afgeleverd door de gemeentelijke instantie;

2° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie opeenvolgende belastingjaren vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan het gebouw of de woning, waardoor het gebruik of de bewoning van het gebouw of de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden.

3° Gerenoveerd wordt. Dit is geldig voor werken vrijgesteld van vergunning of indien niet vrijgesteld van vergunning, uitgevoerd volgens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. Deze vrijstelling is slechts geldig gedurende een termijn van drie jaar opeenvolgende belastingjaren volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. Om beroep te kunnen doen op deze vrijstelling legt de aanvrager een stappenplan voor waaruit blijkt dat binnen een periode van maximum drie jaar de criteria waardoor deze woning als verwaarloosd wordt geïnventariseerd worden weggewerkt. Bij aanvang van het derde jaar moet de houder zakelijk recht bewijzen dat de werken werkelijk zijn aangevangen. Deze vrijstelling kan per houder zakelijk recht voor hetzelfde pand maar éénmaal aangevraagd worden.

Artikel 11: Inkohiering

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

gebeurt volgens het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

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

Artikel 12: Bezwaarprocedure

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk en ondertekend worden ingediend en worden gemotiveerd.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provinciën gemeentebelastingen.

Artikel 13: Beroep

In overeenstemming met art. 10 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen kan tegen de beslissing genomen door het college van burgemeester en schepenen volgens artikel 12, of bij gebrek aan een beslissing binnen de termijnen van artikel 9, § 5 van het vermelde decreet een beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing. De vormen, de termijnen en de rechtspleging voor de bevoegde rechtbanken en hoven worden geregeld zoals inzake rijksinkomstenbelastingen en gelden voor alle betrokken partijen.

Artikel 14: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 juni 2026.

De Algemeen Directeur,
Jürgen De Mets

Namens de Gemeenteraad:

De Voorzitter Gemeente- en OCMW
raad,
Delphine Bogaert

Voor éénsluitend afschrift,
Brakel, 3 juni 2026

De Algemeen Directeur,
Jürgen De Mets

De Voorzitter Gemeente- en OCMW
raad,
Delphine Bogaert