
4 Reglement op de registratie en de belasting van verwaarloosde terreinen.

Samenstelling:

Aanwezig:

Dieter Wouters, Burgemeester - Voorzitter; May Aernouts, Schepen; Kris Van Looveren, Schepen; Rit Luyckx, Schepen; Pieter Cools, Schepen; Katrin Kempenaers, Schepen; Sus Vissers, Raadslid; Mai Van Thillo, Raadslid; Jef Bogaerts, Raadslid; Thijs Ruts, Raadslid; Jan Cools, Raadslid; Sabina Vandeweyer, Raadslid; Steven Van Gastel, Raadslid; Hanne Segers, Raadslid; Sven Verbreuken, Raadslid; Niels Joris, Raadslid; Koen Van Putte, Raadslid; Jens Stoffelen, Raadslid; Tania Mets, Raadslid; Berten Meesters, Raadslid; Marc Vanden Branden, Raadslid; Zehra Gulersoy, Raadslid; Jasmijn Meirsman, Raadslid; Bruno Fiesack, Raadslid; Luc Loos, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Ilke Pompen, Schepen; Veronique Aernouts, Raadslid; Thomas Van Impe, Raadslid

Beschrijving

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De gemeenteraad heeft in zitting van 1 december 2025 goedkeuring verleend aan de belasting van leegstaande gebouwen en woningen.

De toestand van het terrein rondom het gebouw mag daarbij niet worden meegeteld.

In de praktijk stelt de gemeente vast dat ook verwaarloosde terreinen voor overlast kunnen zorgen. Denk bijvoorbeeld aan overwoekerde percelen, afval of andere situaties die de omgeving negatief beïnvloeden. Omdat deze terreinen niet onder het bestaande reglement vallen, is een afzonderlijk reglement nodig voor de registratie en belasting van verwaarloosde terreinen.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Motivering

De verwaarlozing van terreinen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

De belasting op verwaarloosde terreinen wordt behandeld in de grondwet (art. 170 §4) en niet in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Om verwarring te vermijden met het gemeentelijk

reglement inzake de registratie van en de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen wordt deze materie in een apart reglement behandeld.

De opbrengsten van deze belastingen dragen bij tot het gemeentelijk beleid.

Juridische grond

Artikel 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen;

Wetboek van de inkomstenbelastingen van 10 april 1992 en het wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019 en eventuele latere wijzigingen;

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

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikelen 2, 40 83, 41, 14°, 56 83, 7°, 252, 285 tot en met 288 en 326 tot en met 335;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Besluit van de Vlaamse regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones;

Omzendbrief van de Vlaamse regering BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gecoördineerde omzendbrief van de Vlaamse regering van 10 juni 2011 inzake onderrichtingen over gemeentefiscaliteit vanwege het Agentschap voor Binnenlands Bestuur;

Omzendbrief van de Vlaamse regering KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

De geraamde inkomsten van de belasting zijn opgenomen in het meerjarenplan 2026-2031.

Stemming op het besluit

De gemeenteraad besluit met 19 stemmen voor (Dieter Wouters, May Aernouts, Kris Van Looveren, Rit Luyckx, Pieter Cools, Katrin Kempenaers, Jef Bogaerts, Sabina Vandeweyer, Mai Van Thillo, Steven Van Gastel, Thijs Ruts, Hanne Segers, Jan Cools, Sus Vissers, Sven Verbreuken, Niels Joris, Jasmijn Meirman, Marc Vanden Branden, Zehra Gulersoy) en 5 stemmen onthouding (Jens Stoffelen, Koen Van Putte, Tania Mets, Bertien Meesters, Bruno Fiesack).

Besluit

Artikel 1

Goedkeuring wordt verleend aan het hiernavolgend reglement op de registratie en de belasting van verwaarloosde terreinen. Dit reglement gaat in vanaf heden tot en met 2031.

HOODSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2

Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) een elektronische aangetekende zending;

2° bezwaarinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen;

3° terrein: elk bebouwd en/of onbebouwd perceel;

4° voortuin: stuk grond aan de voor- en/of zijkant van een woning en/of gebouw, gelegen op een terrein, zoals hiervoor bedoeld;

5° gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen: het register vermeld in artikel 4, §1 van dit reglement;

6° belaste personeelsleden: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen;

7° 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.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE TERREINEN

Artikel 3

Vaststelling van de verwaarlozing

1° Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde terreinen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

2° Buitenruimten, braakliggende percelen, private wegen en voortuinen worden als verwaarloosd beschouwd als het uitzicht storend is voor de esthetiek van de (woon)omgeving of van het woon- en leefmilieu.

Mogelijke tekenen van verwaarlozing:

- Verruiging en/of overwoekering die wijst op een langdurig gebrek aan onderhoud van het terrein;
- Beschadigde, verzakte, opgebroken of slecht onderhouden verhardingen;
- Beschadigde, vervallen of niet-onderhouden afsluitingen, omheiningen of poorten;
- Tuin- of groenzones die gedurende een langere periode niet onderhouden werden;
- Overwoekering door vegetatie waardoor het terrein een verwaarloosde indruk geeft;
- Een perceel dat gedurende lange tijd niet werd gemaaid of beheerd;
- De opslag of het achterlaten van autowrakken, afgedankte voertuigen, meubelen, bouwmaterialen of andere materialen die niet behoren tot een normaal gebruik van het terrein;
- De aanwezigheid van sluikstort, afvalstoffen of zwerfvuil;
- De aanwezigheid van vervallen, beschadigde of niet meer gebruikte constructies zoals bergplaatsen, stallen, tuinhuisen, garages, caravans of vergelijkbare bouwwerken;
- De aanwezigheid van ongedierte voor zover deze verband houdt met de staat van het terrein.

Deze opsomming is niet limitatief. De verwaarlozing van een terrein wordt beoordeeld op basis van één of meerdere uiterlijke kenmerken waaruit blijkt dat het terrein gedurende een langere periode niet op een behoorlijke wijze wordt onderhouden.

3° De belaste personeelsleden stellen de verwaarlozing van een perceel vast in een genummerde administratieve akte waaraan minstens drie foto's worden toegevoegd. De verwaarlozingsakte bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle vaststellingen die aanleiding geven tot de opname in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde terreinen. De datum van de vaststelling is de datum van de verwaarlozingsakte en geldt eveneens als opnamedatum in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde terreinen.

4° Een verwaarloosd terrein dat opgenomen is in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde terreinen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, het gemeentelijk leegstandsregister en de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en omgekeerd.

Artikel 4

Gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen

§1. De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen bij. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van het verwaarloosde terrein;
- de kadastrale gegevens van het verwaarloosde terrein;
- de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de datum van de indiening van een beroep, overeenkomstig artikel 7 en de aard van de beslissing inzake die betwisting;
- de feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling.

Artikel 5

Registratie van verwaarloosde terreinen

§1. De belaste personeelsleden nemen een terrein, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 7, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§2. Een verwaarloosd terrein dat opgenomen is in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde terreinen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, het gemeentelijk leegstandsregister en de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en omgekeerd.

Artikel 6

Kennisgeving van de voorgenomen registratie

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

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte met het beschrijvend verslag;
- 2° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;

3° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen;

4° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen.

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.

Artikel 7

Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Tegen het voornemen, om een terrein op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen, vermeld in artikel 4, 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:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
- de vermelding van het adres van het terrein waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;

4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 6.

§2. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 8.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§3. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeenrecht, uitgezonderd de eed.

§4. 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.

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

§6. 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 terreinen belaste personeelsleden.

§7. 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.

§8. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt het terrein niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen.

§9. 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.

Artikel 8

Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen

§1. De belaste personeelsleden schrappen een terrein uit het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat het terrein geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont bij quoterings in het model van het beschrijvend verslag. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de belaste personeelsleden.

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:
 - de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het adres van het terrein waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen.

§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 schrapping 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 belaste personeelsleden sturen aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§5. De belaste personeelsleden onderzoeken de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping.

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 terreinen belaste personeelsleden.

§6. De belaste personeelsleden doen 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 het terrein geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen.

Artikel 9

Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een terrein uit het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - de identiteit en het adres van de indiener;

- de vermelding van het adres van het terrein waarop het verzoek betrekking heeft;
- de weigeringsbeslissing;

4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

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

§3 Als het beroepschrift 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 beroep een ontvangstbevestiging.

§5. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. 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 terreinen belaste personeelsleden.

§6. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het beroep 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 beroepschrift.

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

§7. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt het terrein geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen.

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP VERWAARLOOSDE TERREINEN

Artikel 10

Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2027 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de terreinen die, gedurende minstens zes opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het terrein gedurende zes opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen.

Zolang het terrein niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van zes maanden.

Artikel 11

Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op het verwaarloosde terrein op de verjaardag van de registratiedatum.

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

Artikel 12

Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- 1.500 euro voor een verwaarloosd terrein.

Als het terrein een tweede opeenvolgende termijn van zes maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- 2.250 euro voor een verwaarloosd terrein.

Als het terrein een derde opeenvolgende termijn van zes maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- 3.000 euro voor een verwaarloosd terrein.

Als het terrein een vierde opeenvolgende termijn van zes maanden of langer in het register staat, bedraagt de belasting:

- 3.750 euro voor een verwaarloosd terrein.

Artikel 13

Vrijstelling

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen;

§3. Van de belasting zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die sinds minder dan 6 maanden zakelijk gerechtigde is van het terrein, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingsjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Artikel 14

Inkohiering

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

Artikel 15

Betalingstermijn

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

Artikel 16

Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 17

Het belastingreglement wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt. Bij toepassing van artikel 330 van voornoemd decreet wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van deze bekendmaking.

Artikel 18

Dit belastingreglement treedt in werking na de goedkeuring door de gemeenteraad en publicatie op de website van de gemeente.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get.) Luc Loos

Burgemeester - Voorzitter
(get.) Dieter Wouters

**Voor eensluidend afschrift:
Wuustwezel, 29 september 2026**

Algemeen Directeur
Luc Loos

Burgemeester - Voorzitter
Dieter Wouters

Signed by: Luc Loos (Signature)
Signed at: 2026-09-29 21:19:46 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

Signed by: Wouters Dieter
Signed at: 2026-09-30 10:12:38 +02:00
Reason: I approve this document

Loos Luc



Wouters Dieter

