

**UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE  
GEMEENTERAAD VAN GERAARDSBERGEN  
ZITTING VAN 16 DECEMBER 2025**

Aanwezig:

Jimmy Colman Villamayor, Voorzitter gemeenteraad

Fernand Van Trimpont, Burgemeester

Ann Panis, Bram De Geeter, Veerle Mertens, Stephan De Prez, Rudy Frederic, Griet Blaton, Patricia Flamez, Schepenen

Emma Van der Maelen, Ilse Roggeman, Rurik Van Landuyt, Hans De Gent, Paul Pardon, Karla Bronselaer, Jef Van der Mynsbrugge, Patrick De Bodt, Bram De Pril, Jens Rottiers, Filip Pletinckx, Johan Sirjacobs, Manu Lion, Vince Gaublomme, Jana Vanderlinden, Lena Moulart, Anja Ritserveldt, Jonas Hanssens, Karel De Moyer, Leen Duffeleer, Raadsleden Veerle Alaert, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Krist Matthys, Sofie Gommers, Raadsleden

---

**VASTSTELLEN VAN HET BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN 2026-2031.**

---

**FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTATIE**

Gelet op de financiële toestand van het Lokaal Bestuur Geraardsbergen en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven;

Overwegende dat het Lokaal Bestuur Geraardsbergen over de nodige financiële middelen dient te beschikken om de haar opgelegde taken, vastgesteld in het meerjarenplan 2026-2031, naar behoren te kunnen vervullen;

Overwegende dat verwaarlozing de voorbode is 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;

Overwegende dat verwaarloosde woningen en gebouwen gemakkelijker het mikpunt vormen van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners;

Overwegende dat verwaarlozing een gevoel van onveiligheid creëert, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt;

Overwegende dat verwaarloosde woningen of gebouwen het minder aantrekkelijk maken voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren;

Overwegende dat verwaarloosde gevels in het straatbeeld de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels tenietdoen;

Overwegende dat verwaarloosde woningen en gebouwen minder of niet bruikbaar zijn voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt;

Overwegende dat het wenselijk is dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de gemeente beschikbaar is niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat de strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen maar een effect zal hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook daadwerkelijk leidt tot het heffen van een belasting;

Overwegende dat in het algemeen de vrijstellingen van deze belasting, die in dit reglement zijn opgenomen, het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Overwegende dat de motivering van deze vrijstellingen vaak zeer logisch is en meestal blijkt uit de formulering van de vrijstelling zelf;

Overwegende dat het vaak gaat om situaties waarin een zakelijk gerechtigde of de woning of het gebouw zich bevinden, waarbij niet redelijkerwijze kan worden verwacht dat er dadelijk een einde aan de verwaarlozing kan worden gesteld; zoals bij allerlei vormen van onteigening, bescherming als monument, stads-of dorpsgezicht, beschadiging door plotse ramp, verzegeling of expertise in het kader van een gerechtelijke procedure en bij overmacht;

Overwegende dat er ook situaties zijn waarbij men aan de betrokken belastingplichtige de kans wenst te geven om binnen een redelijke termijn de nodige acties te ondernemen om een einde te stellen aan de verwaarlozing; zoals bij de overdracht van de woning of het gebouw, bij de uitvoering van al dan niet vergunningplichtige renovatiewerken en bij de indiening van een restauratiepremierdossier;

Overwegende dat bij sociale woningen, de betrokken eigenaars vaak dienen te wachten op subsidies of totdat alle woningen van een project tegelijkertijd kunnen gerenoveerd worden; dat het sociaal beheersrecht tot doel heeft om verwaarlozing en verkrotting te bestrijden en probleemwoningen na herstel opnieuw op de woningmarkt te brengen tegen sociale voorwaarden; meer bepaald is het doel dus zowel een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium als een uitbreiding van het aanbod van betaalbare woningen;

#### **JURIDISCH KADER**

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen; en latere wijzigingen;  
Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3, houdende de vaststelling van de gemeentelijke reglementen;  
Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;  
Gelet op het reglement op verwaarloosde woningen en gebouwen;

#### **FINANCIËEL KADER**

Gelet op het budget opgenomen in het meerjarenplan 2026-2031 AR: 73750000-krotten/verwaarloosde/ongeschikte woningen en gebouwen – BI: 002000-Fiscale aangelegenheden;

#### **BESLUIT**

##### **Artikel 1: belastbare periode**

Met ingang van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de verwaarloosde woningen en gebouwen.

##### **Artikel 2: belastbare grondslag of belastbaar feit**

§1 De gemeente heft een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§2 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 verwaarlozingsregister, dit wil zeggen 12 maanden na de kennisgeving van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, dit wil zeggen bij elke verjaardag van de opname.

##### **Artikel 3: definities**

Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

2° beroepsinstantie: het College van Burgemeester en Schepenen.

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

4° 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 in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse codex Wonen van 2021.

5° woning: een goed, vermeld in artikel 1.3., 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

6° opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen.

7° 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.

8° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

9° sloop: het verwijderen van alle constructies waarna het terrein bouwrijp wordt achtergelaten.

#### **Artikel 4: belastingplichtige**

De belasting is hoofdelijk verschuldigd door de houders van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. (op de verjaardag van de opnamedatum).

In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord "Nalatenschap".

#### **Artikel 5: hoofdelijkheid**

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige belastingschuld.

#### **Artikel 6: berekeningsgrondslag en tarief of aanslagvoet**

Het bedrag van de eerste heffing vast te stellen op:

- 1.500 euro voor een woning;
- 1.500 euro voor een gebouw.

Als de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting:

- 3.000 euro voor een woning;
- 3.000 euro voor een gebouw.

Als de woning of het gebouw een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting:

- 4.500 euro voor een woning;
- 4.500 euro voor een gebouw.

Als de woning of het gebouw een vierde of verdere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting:

- 6.000 euro voor een woning;
- 6.000 euro voor een gebouw.

#### **Artikel 7: 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 de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor het verstrijken van de wettelijke datum van de bezwaarprocedure aangevraagd worden.

§2. Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de

eerste heffing volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De datum van het verlijden van de akte bij de notaris is hierbij bepalend.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- natuurlijke personen die participeren in de verkopende vennootschap, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
- natuurlijke personen die lid zijn van de verkopende vzw;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

2° Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoonde dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen ten gevolge van een onvoorzienbare gebeurtenis onafhankelijk van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt. De bewijzen daartoe dienen bezorgd te worden aan het college van burgemeester en schepenen dat bij ieder bezwaarschrift de gegrondheid hiervan zal nagaan alvorens de vrijstelling toe te kennen.

3° De belastingplichtige die houder van het zakelijk recht is over meerdere woningen en/of gebouwen die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische en praktische efficiëntieredenen. Deze vrijstelling kan ten hoogste 3 opeenvolgende aanslagjaren verleend worden, voor zover de belastingplichtige een gedetailleerde planning voorlegt voor de uit te voeren sloop-, verbouwings- of renovatiewerken.

Om deze vrijstelling te vernieuwen moet de belastingplichtige in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieuwing schriftelijk rapporteren over de voortgang van de voorbereidingen en de werken op het lokaal woonoverleg. Indien hij geen deel uitmaakt van het woonoverleg, wordt hij voor dit punt jaarlijks uitgenodigd. Het woonoverleg formuleert een advies voor het college van burgemeester en schepenen over de vrijstelling voor het betreffende aanslagjaar. Als er geen of onvoldoende voortgang blijkt om de verwaarlozing binnen de 3 jaar weg te werken, wordt geen nieuwe vrijstelling verleend.

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

1° gerenoveerd wordt met dien verstande dat deze éénmalige vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar. Hiervoor moet de belastingplichtige een omgevingsvergunning of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag van een omgevingsvergunning en een gedetailleerd tijdschema en/of renovatieschema indienen. Bij niet vergunningsplichtige renovatiewerken dient bij elke aanvraag om vrijstelling een gedetailleerde stand van zaken van de werken te worden ingediend. Uitgevoerde werken worden aangetoond aan de hand van foto's, facturen en/of kastickets. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de werken daadwerkelijk renovatiewerken zijn en geen kleine opknapwerken. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede schijf automatisch geweigerd.

2° 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 en dit zolang de gerechtelijke procedure loopt.

3° krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten beschermd is als monument en waarvoor: ofwel bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, ofwel de bevoegde overheid attesteert dat de beschermde woning en/of het gebouw in de bestaande toestand mag bewaard blijven. In geval een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, duurt de vrijstelling tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremierdossier. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de

werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

4° het voorwerp uitmaakt van een verkregen sociaal beheersrecht overeenkomstig de Vlaamse Codex wonen van 2021, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van twee jaar.

5° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

6° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp en de zakelijk gerechtigde zelf niet (mede)aansprakelijk kan worden gesteld voor de ramp. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt.

#### **Artikel 8: wijze van inning**

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

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

#### **Artikel 9: bezwaarmogelijkheid**

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen, Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen of via email naar [belastingen@geraardsbergen.be](mailto:belastingen@geraardsbergen.be). Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingschuldige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingschuldige.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die gehoord wil worden, moet dit uitdrukkelijk vermelden in het bezwaarschrift.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

#### **Artikel 10: beslissingstermijn, kennisgeving en beroepsmogelijkheden**

Het College van Burgemeester en Schepenen doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Die termijn van zes maanden wordt met drie maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan bij zijn beslissing de betwiste belasting, belastingverhoging of administratieve geldboete niet vermeerderen. De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel directeur. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij een beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

#### **Artikel 11: minnelijke en gedwongen invordering**

Bij gebrek aan een minnelijke betaling binnen de uiterste datum van betaling wordt tot gedwongen invordering van de belasting overgegaan bij middel van een dwangschrift uitgevaardigd door de financieel directeur die belast is met de inning van de schuldvordering.

Bij betwisting kan de schuldvordering ook burgerrechtelijk worden ingevorderd. Bij deze geschillen of betwisting zijn enkel het Vredegerecht Geraardsbergen/Brakel en/of de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent bevoegd.

**Vastgesteld op 16 december 2025**

**Namens de Gemeenteraad:**

Algemeen Directeur  
(get.)Veerle Alaert

Voorzitter gemeenteraad  
(get.)Jimmy Colman Villamayor

**Voor eensluidend uittreksel**

**Op 18 december 2025**

[SIG01]

[SIG02]