



Puurs-Sint-Amunds, zitting van 15.12.2025

Els Goedgezelschap, Voorzitter gemeenteraad

Koen Van den Heuvel, Burgemeester

Yvo Van Damme, Willem Geeroms, Hilde Van der Poorten, Els De Smedt, Anne De Ron, Ronny Tourné,  
Sophie Van Praet, Schepenen

Aanwezig:

Raf De Blaiser, Jan Van Camp, Patrick Pauwels, Jürgen Buyst, Luk Ceurvelt, Peggy Seeuws, Reinhilde  
Goossens, Linda Caluwaerts, Robbe Cooremans, Giselle Vissers, Ine Schokkaert, Sander Schokkaert,  
Jorden Dewachter, Eva Peleman, Jelien De Laet, Marleen Vos, Joos Wauters, Erwin Mertens, Kristina  
Galestian, Toon Vandendriessche, Raadsleden

Raoul Paridaens, Algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

## **BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN - VASTSTELLING**

De gemeenteraad

### **Aanleiding**

De gemeenteraad heeft in vergadering van 30 maart 2020 het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen vastgesteld voor het grondgebied van Puurs-Sint-Amunds voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025.

### **Juridische grond**

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing:

Bevoegdheidsgrond

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikelen 40 en 41 en latere wijzigingen;

Toepasselijke regelgeving

- Artikelen 41, 162 en 170,§4 van de Grondwet;
- het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- Het reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 15 december 2025;

# Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

## Feiten, context en argumentatie

Het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 30 maart 2020, neemt een einde op 31 december 2025. Vandaar dat het noodzakelijk is om dit belastingreglement opnieuw vast te stellen voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

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

De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname in een register van verwaarloosde woningen en gebouwen ook daadwerkelijk belast wordt. De vrijstellingen van belasting zijn opgenomen omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

Deze belasting helpt het financieel evenwicht van de gemeente te bewaren en is billijk opdat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt. Volgende aanpassingen worden voorgesteld:

- de start van de vrijstelling wordt verduidelijkt in artikel 6.1 §5;
- om in lijn te blijven met de wijziging voorzien in het reglement voor registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen, wordt driemaal een verlenging van één jaar mogelijk in plaats van twee jaar mits voorwaarden. Ook wordt artikel 7 in dit kader beperkt gewijzigd.
- de administratieve geldboete wordt verfynd. Er wordt een lagere boete opgelegd bij het niet tijdig aangeven van een overdracht van zakelijk recht.

Bij gebrek aan indexering gedurende de vorige legislatuur en gezien de financiële toestand van de gemeente is het billijk om te belasting te verhogen naar 2.000 euro. Vanaf 2027 zal deze belasting geïndexeerd worden.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen vast te stellen met ingang van 1 januari 2026.

## Financiële weerslag

De inkomsten opgenomen in het meerjarenplan onder budgetsleutel 0020-00/73750000.

## Besluit

Met 20 stemmen voor (Els Goedgezelschap, Koen Van den Heuvel, Yvo Van Damme, Willem Geeroms, Hilde Van der Poorten, Els De Smedt, Anne De Ron, Ronny Tourné, Sophie Van Praet, Raf De Blaiser, Patrick Pauwels, Jürgen Buyst, Luk Ceurvelt, Reinhilde Goossens, Robbe Cooremans, Giselle Vissers, Ine Schokkaert, Sander Schokkaert, Eva Peleman, Jelien De Laet), 7 stemmen tegen (Jan Van Camp, Peggy Seeuws, Linda Caluwaerts, Jorden Dewachter, Erwin Mertens, Kristina Galestian, Toon Vandendriessche), 2 onthoudingen (Marleen Vos, Joos Wauters)

**Enig artikel:** De gemeenteraad vast onderstaand belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen vast:

### Artikel 1: Opheffing

Het raadsbesluit van 30 maart 2020 van Puurs-Sint-Amands inzake de vaststelling van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025, blijft van toepassing voor de belastbare feiten die zich hebben voorgedaan vóór 1 januari 2026, maar wordt opgeheven voor de belastbare feiten die zich voordoen vanaf 1 januari 2026.

### Artikel 2: Definities

# Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

De definities opgenomen in artikel 1 van het reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 15 december 2025, gelden eveneens bij de toepassing van dit reglement.

## Artikel 3: Heffingstermijn - belastbaar feit

§1. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 31 december 2031 wordt er een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, als bedoeld in het reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 15 december 2025.

§2. Het belastbaar feit is de opname gedurende tenminste twaalf maanden in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, te rekenen vanaf de datum van de administratieve akte.

§3. 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.

§4. Zolang een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw niet uit het register geschrapt is, zal de heffing het goed blijven bezwaren en blijft de heffing verschuldigd bij het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

## Artikel 4: Belastingplichtige

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

§2. Indien er sprake is van een woning of gebouw in onverdeeldheid of een andere situatie waarbij er sprake is van meerdere zakelijke gerechtigden, is elke zakelijk gerechtigde is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval van overlijden, wordt de belasting gericht ten aanzien van de nalatenschap.

## Artikel 5: Berekeningsgrondslag en tarieven

§1. Het tarief bedraagt voor een verwaarloosde woning en een verwaarloosd gebouw (in euro):

Aanslagjaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Eerste belastbare periode	2.000	2.030	2.060	2.091	2.123	2.155
Tweede belastbare periode	4.000	4.060	4.121	4.183	4.245	4.309
Derde belastbare periode	6.000	6.090	6.181	6.274	6.368	6.464
Vierde belastbare periode	8.000	8.120	8.242	8.365	8.491	8.618
Vijfde belastbare periode	10.000	10.150	10.302	10.457	10.614	10.773
Voor de volgende belastbare periodes	10.000	10.150	10.302	10.457	10.614	10.773

§2. Periodes van vrijstelling worden meegerekend als belastbare periode.

# Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

§3. 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 zakelijk gerechtigde volgende rechtspersonen of natuurlijke personen betreffen:

1° de vennootschappen waarin de voormalige zakelijk gerechtigde van de woning of een gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks participeren voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

2° bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

## **Artikel 6: Vrijstelling**

### **6.1. Algemeen:**

§1. Er kunnen vrijstellingen van belasting worden toegestaan met betrekking tot de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouwde zelf enerzijds en met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige anderzijds.

De vrijstelling met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige geldt enkel voor zijn persoon en ontslaat de andere zakelijk gerechtigde(n) niet van hun hoofdelijkheid. Deze vrijstelling geldt niet voor de andere zakelijk gerechtigde(n) die zich niet in deze hoedanigheid bevinden. De vrijstelling met betrekking tot de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw zelf geldt voor alle zakelijk gerechtigde(n).

§2. Het toekennen van een vrijstelling gebeurt volgens dit reglement. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de uitvoering hiervan en kan de taken hiervoor delegeren aan de algemeen directeur of ambtenaren, dit binnen de grenzen zoals bepaald door de hogere of eigen regelgeving.

§3. De belastingplichtige kan vrijstellingen aanvragen vanaf de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen tot het einde van de termijn van drie maanden vanaf de ontvangst van de belastingaanslag waarbinnen een bezwaar tegen de belasting kan worden ingediend, zoals bepaald in artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Indien de belastingplichtige meent in aanmerking te komen voor een vrijstelling als vermeld in artikel 6.2 of 6.3 van onderhavig reglement, bezorgt hij een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling per beveiligde zending of per e-mail aan de gemeente of via het online formulier op de gemeentelijke website.

Dit aanvraagformulier is terug te vinden op de gemeentelijke website ([www.puurs-sint-amands.be](http://www.puurs-sint-amands.be)).

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.

In geval van een vrijstelling bedoeld in artikel 6.2 van onderhavig reglement, brengt de gemeente alle zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

In geval van een vrijstelling bedoeld in artikel 6.3 van onderhavig reglement, brengt de gemeente de zakelijk gerechtigde(n) die zich heeft beroepen op deze vrijstelling per beveiligde zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

§4. Het college van burgemeester en schepenen of de algemeen directeur indien het college van burgemeester en schepenen hem deze bevoegdheid overeenkomstig artikel 57 van het Decreet over het lokaal bestuur toevertrouwt, kan ambtshalve vrijstellingen verlenen indien men reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt waaruit blijkt dat men in aanmerking komt voor een vrijstelling van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.

# Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

§5. De start van de vrijstelling begint nadat de reden van vrijstelling is gestart, vb. datum toekenning omgevingsvergunning, datum gerechtelijke uitspraak handelingsonbekwaamheid, datum notariële akte overdracht, ...

## **6.2. Vrijgestelde woningen en gebouwen:**

Een vrijstelling wordt verleend voor woningen en gebouwen:

- 1° die gelegen zijn binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd en neergelegd onteigeningsplan;
  - 2° die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een (omgevings-)vergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, omdat het onverenigbaar is met een voorlopig goedgekeurd of goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg;
  - 3° die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp. De vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Na deze periode kan de vrijstelling kan jaarlijks worden verlengd, wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er na verloop 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 zakelijk gerechtigde en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals een brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm ...
  - 4° die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na afloop van de verzegeling of het betredingsverbod of de gerechtelijke expertise. In niet strafrechtelijke procedures dient minstens één van de aangestelde experts aan te geven dat de woning of het gebouw nog niet betreden mag worden of op welke tijdstip dit wel mogelijk is.
  - 5° die daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt worden:
    - a) Hetzij ingevolge een niet-vervallen (omgevings-)vergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstelling in eerste instantie geldt gedurende 2 jaren;
    - b) Hetzij zonder dat voor deze werken een (omgevings-)vergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling geldt gedurende één jaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd. De renovatienota bevat minstens de volgende elementen:
      - i. een overzicht van welke niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
      - ii. een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
      - iii. een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
      - iv. een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Deze vrijstelling kan op basis van a) en/of b) driemaal met één jaar aansluitend worden verlengd op voorwaarde dat:
- één of meer facturen worden ingediend waaruit blijkt dat het afgelopen jaar een bedrag van minimum 5.000 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatiewerken werd besteed;
  - én een actuele renovatienota wordt voorgelegd (voor de werken verricht zonder omgevingsvergunning);

In de mate de te renoveren, hetzij de te slopen woning een sociale huurwoning betreft in de zin van artikel 1.3, §1, 49° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voor zover de woning deel uitmaakt van een projectdossier goedgekeurd op het

# Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

gemeentelijk lokaal woonoverleg, geldt de vrijstelling tot de voorziene einddatum van de werken in het op het lokaal woonoverleg goedgekeurde projectdossier.

6° die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vanaf de ondertekening van deze overeenkomst en zolang de overeenkomst loopt.

7° die krachtens een decreet beschermd zijn als monumenten, of opgenomen zijn op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar, met dien verstande dat de vrijstelling tweemaal met één jaar verlengd kan worden.

8° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar, met dien verstande dat de vrijstelling tweemaal met één jaar verlengd kan worden.

9° die voorwerp uitmaken van een brownfieldconvenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten. Deze vrijstelling geldt tot aan de beëindiging van het brownfieldconvenant, overeenkomstig artikel 10, § 3 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten.

De vrijstelling wordt jaarlijks aangevraagd en de maximale duur van toekenning is beperkt tot vijf jaar.

10° die voorwerp uitmaken van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject, overeenkomstig titel III, hoofdstuk V van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Deze vrijstelling gaat in op de datum van de aanvraag van de vrijstelling tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM overeenkomstig art. 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De vrijstelling wordt jaarlijks aangevraagd en de maximale duur van toekenning is beperkt tot vijf jaar.

## **6.3. Vrijgestelde personen**

De volgende personen zijn van de heffing vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan twaalf opeenvolgende maanden zakelijk gerechtigde is. Deze vrijstelling geldt voor de eerste belastingaanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht, teneinde nieuwe zakelijk gerechtigde(n) de tijd te gunnen de verwaarlozing te verhelpen. Deze vrijstelling geldt slechts voor zover het zakelijk recht de volledige woning of het volledige gebouw betreft en geldt niet indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

2° De belastingplichtige van wie de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing gedurende de periode van handelingsonbekwaamheid.

3° De belastingplichtige die kan aantonen dat hij tijdens de twaalf maanden van de belastbare periode minstens vier maanden werd opgenomen in een psychiatrische instelling, ziekenhuis of revalidatiecentrum en daarvan het bewijs verstrekt, afgeleverd door de betrokken psychiatrische instelling, het ziekenhuis of het revalidatiecentrum. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar, met dien verstande dat de vrijstelling tweemaal met één jaar kan worden verlengd.

4° De woonmaatschappijen waarin de gemeente participeert.

## **Artikel 7: Aangifteplicht**

# Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

In geval van overdracht of vestiging van een zakelijk recht op een verwaarloosde woning of gebouw, is de overdrager ertoe gehouden dit te melden aan de registerbeheerder overeenkomstig artikel 7 van het reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

## **Artikel 8: Wijze van invordering**

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen.

## **Artikel 9: Betalingstermijn**

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

## **Artikel 10: Administratieve geldboete**

Een administratieve geldboete van 500 euro wordt opgelegd aan de belastingplichtige:

- die weigert inzage te geven in documenten (boeken en bescheiden) die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting (i.k.v. controle en onderzoek);
- die weigert toegang te verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend aan de personeelsleden die hiervoor zijn aangesteld. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen.

Een administratieve geldboete van 300 euro wordt opgelegd aan de belastingplichtige die niet tijdig conform artikel 7 een overdracht van een zakelijk recht heeft aangegeven.

Het bedrag van de administratieve boete wordt gelijktijdig en samen met de belasting ingekohierd en ingevorderd.

## **Artikel 11: Verwijzingsregel**

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

## **Artikel 12: Overgangsbepalingen**

Vrijstellingen die onbeperkt in tijd werden toegekend voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement nemen een einde zodra dit reglement in voege treedt.

Periodes van vrijstellingen (beperkt in tijd) verkregen voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement, worden meegerekend voor de berekening van eventuele vrijstellingen, zoals voorzien in huidig reglement.

De verkregen vrijstellingen in het kader van de intussen opgeheven belastingreglementen, worden meegerekend als belastbare periodes, zoals voorzien in het huidig reglement.

## **Artikel 13: Inwerkingtreding en bekendmaking**

Dit belastingreglement werd vastgesteld door de gemeenteraad van 15 december 2025, is van toepassing op de belastbare feiten die zich voordoen vanaf 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285 t.e.m. 288 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

# **Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad**

Vastgesteld te Puurs-Sint-Amands in zitting als vermeld.

(get.) Raoul Paridaens  
Algemeen directeur,

(get.) Els Goedgezelschap  
Voorzitter gemeenteraad,

Voor éénsluidend afschrift,  
Puurs-Sint-Amands, 16.12.2025

Raoul Paridaens,  
Algemeen directeur

Els Goedgezelschap,  
Voorzitter gemeenteraad