
Stad Blankenberge

Uittreksel uit het notulenboek van de gemeenteraad

Zitting van 16 december 2025



Aanwezig:

Jill Broos, voorzitter;

Björn Prasse, burgemeester;

Sandy Buysschaert, Dennis Monte, Mitch De Geest, Benny Herpoel, Patrick De Meulenaere,

Kathy Kamoen, schepenen;

Philip Konings, Daphné Dumery, Annie De Pauw, Michèle Pauwels, Nadia Cloetens, Anneke Crevits,

Fatima Oumimoun, Liesbeth Verhaeghe, Bo Bentein, Gyllian Beschuyt, Killian Massez,

Lieven Vanneste, Anke Wesenbeek, Marc Dhondt, Fabienne Blontrock, Didier Teppa, Ingrid Lorez,

Bart Van den Bergh, gemeenteraadsleden;

Peter Verheyden, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Patrick De Klerck, gemeenteraadslid

Financiën. Registratie en belasting op gebouwen en of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd. Reglement aanslagjaren 2026-2031. Goedkeuring. Stemming.

Bevoegdheid, wetten en reglementen

Artikelen 41, 162 en 170, §4, van de gecoördineerde Grondwet;

Decreet Lokaal Bestuur;

Vlaamse Codex Fiscaliteit;

Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Aanleiding en context

Voor een goed bestuur is noodzakelijk dat de nodige financiële middelen aanwezig zijn. Het is aldus aangewezen om een nieuw belastingreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd vast te stellen.

Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen werd op 1 januari 2017 overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijke niveau. De gewestelijke registratie en heffing werd hierbij volledig opgeheven.

Verwaarlozing oefent op korte termijn een negatieve invloed uit op een buurt: de woningkwaliteit van

de omringende panden wordt op korte termijn aangetast, terwijl de buurt op middellange termijn een verloederde indruk nalaat.

Het is aangewezen dat de maatschappelijke kost van de verwaarlozing op de '(mede)veroorzakers' wordt verhaald.

De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal meer een effect hebben als een opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting die niet wordt afgebouwd.

Op die manier wordt uitstelgedrag vermeden; er wordt op korte termijn een beslissing genomen over een verwaarloosd pand: renoveren, verkopen,...

Deze belasting zal bijgevolg de leefbaarheid van de stad bevorderen en er voor zorgen dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Wie pas een verwaarloosd pand koopt, heeft nog niet de kans gekregen om herstellingen uit te voeren. Door de toekenning van een tijdelijke vrijstelling wordt aan de nieuwe eigenaar de kans gegeven om de verwaarlozing weg te werken. Bepaalde overdrachten zijn echter geen reële overdrachten, zodat het niet redelijk is om daarvoor een vrijstelling toe te kennen. Daarom stelt het reglement dat er geen vrijstelling is voor een overdracht aan een vennootschap als de overdrager die vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks controleert. Ook overdrachten die volgen uit een fusie of een splitsing van een vennootschap, zijn geen overdrachten aan een reële nieuwe eigenaar.

Het is belangrijk dat indien een persoon niet akkoord gaat met de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen dat de persoon hiervan duidelijk kennis geeft, ofwel na kennisname van de opname van de woonentiteit in het gemeentelijk register, dan wel door kennisgeving aan de bevoegde dienst dat de woonentiteit niet meer voldoet aan de voorwaarden voor opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De opname van de woonentiteit in het gemeentelijk register kan principieel niet worden betwist in het kader van een behandeling van een bezwaar van de belastingaanslag. De bezwaarprocedure is een andere procedure dan de betwisting van de opname van de verwaarloosde situatie in het gemeentelijk register.

Een plotse ramp als een brand, een blikseminslag, een verzakking of een ontploffing leidt er vrijwel zeker toe dat een pand ernstige gebreken en tekenen van verval vertoont. Dergelijke overmachtssituatie heeft een eigen karakter omdat de gebreken abrupt ontstaan en niets te maken hebben met een gebrekkig onderhoud of beheer. Rampen hebben meestal ook complexe juridische en zware financiële gevolgen. Het is dan ook redelijk om ingeval van een ramp een eigenaar meer tijd te geven om een oplossing te zoeken.

Het is aangewezen om een voorwaardelijke vrijstelling van heffing te voorzien voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), een door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappij of het OCMW voor een woning of een gebouw waaraan een renovatie-, herbouw- of sloopdossier is gekoppeld, via aanmelding bij VMSW. Deze maatschappijen maken immers kwaliteitsvol en betaalbaar sociaal wonen in Vlaanderen mogelijk. Zulke projecten met sociale appartementen of eengezinswoningen zijn belangrijk geworden voor de verdere ontwikkeling van het patrimonium in de stad. De gemeente zorgt op deze manier voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden. Ze heeft als doel mensen met een laag inkomen een goede en betaalbare woning aan te bieden.

Het lokaal bestuur stelt vast dat regelmatig burgers, ondanks welwillende inspanningen gedurende de twee jaar van vrijstelling op basis van een omgevingsvergunning, er niet in slaagden de maatschappelijk problematische toestand te beëindigen, doch waarbij duidelijk aantoonbaar is dat gedurende de periode van vrijstelling, als in de kort nabije toekomst, op ingrijpende wijze gewerkt

wordt aan de opheffing van de verwaarlozing. Voor deze categorie personen is het billijk een bijkomende opschorting te voorzien van de belasting gedurende een jaar om de situatie te verhelpen. Slaagt de betrokkene in deze periode er vooralsnog niet in de verwaarlozing op te heffen, dan moet de verschuldigde belasting alsnog worden betaald.

De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van rendabele belastingen zodat een financieel evenwicht kan bereikt worden in het meerjarenplan.

Verwijzingsdocumenten

Reglement betreffende de registratie en belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 17 maart 2020.

Financieel

JBR: BP2026_2031-0/GBB-BE/0020-00/7375000/STAD/SFI/IP-GEEN/O/O

Stemming

Met eenparigheid van stemmen

Besluit

Enig artikel.

De gemeenteraad beslist om voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting te vestigen op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd, waarvan de tekst luidt als volgt:

REGISTRATIE EN BELASTING OP GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS VERWAARLOOSD

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. 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. Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 1.3., §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (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);

4. Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris zoals vermeld in van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
5. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in Boek 2, Deel 2, Titel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en artikel 3, §1, van dit reglement;
6. Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
7. Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijke register van verwaarloosde woningen of gebouwen is opgenomen;
8. Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 1.3, §1, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);
9. Verwaarloosde woning of gebouw: een woning of gebouw dat op basis van het technisch verslag tot vaststelling verwaarlozing minstens 9 punten scoort;
10. 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.
11. Renovatie nota: een nota die bestaat uit:
 - Een gedetailleerd overzicht van welke werken werden en zullen worden uitgevoerd;
 - Een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht;
 - Fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
 - Indien van toepassing, een akkoord van de mede-eigenaars.

Hoofdstuk 2. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 2. Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 9 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;

- 3° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte.

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

- §1. De registerbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §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 woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- §3. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD), worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° het technisch verslag;
- 3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 4° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6. Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

- §1. 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 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:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;

- b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
 - c) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw 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 5.
- §2. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.
- 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 gemeen recht, 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. Aan de indiener van een bezwaarschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.
- §6. De gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften wordt onderzocht. 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 woningen en gebouwen 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 de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7. Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

- §1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 9 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

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:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw 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 woningen en gebouwen.

- §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 registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.
- §5. De registerbeheerder onderzoekt 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 woningen en gebouwen belaste personeelsleden.
- §6. De registerbeheerder doet 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 de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 8. Beroep tegen weigering tot schrapping

- §1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen 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:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
 - c) 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. Aan de indiener van het beroep wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

- §5. De gegrondheid van de ontvankelijke beroepen wordt onderzocht. 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 woningen en gebouwen 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 de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Hoofdstuk 3. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 9. Heffingstermijn en belastbare grondslag

- §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 gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, of voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds in het register waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.
- §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 gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- 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 10. Belastingplichtige

- §1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.
- §2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingsschuld.

Artikel 11. Tarief van de heffing

- §1. Het bedrag van de heffing wordt bepaald op 5.000,00 euro per opname van een woning en/of gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- §2. De belasting wordt telkens vermeerderd met 2.500,00 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden die de woning of het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, tot een maximum van 20.000,00 euro per gebouw of woning, per inventaris, per jaar.
- Het tarief van heffing wordt opgeschort gedurende de vrijstelling die verkregen wordt als nieuwe eigenaar, zoals voorzien in artikel 12, §2, 1 van dit besluit. Indien na deze periode van vrijstelling de woning en/of gebouw niet uit de inventaris is geschrapt, eindigt de opschorting van het progressief tarief, en wordt het tarief hernomen zoals het gold op het moment van de aanvaarde vrijstelling als nieuwe eigenaar.
- §3. De heffing is verschuldigd voor woningen of gebouwen, definitief opgenomen in het register verwaarloosde woningen/gebouwen, waarvoor geen vrijstelling werd toegekend.

- §4. Indien een woning of een gebouw op meerdere inventarissen tegelijk is opgenomen, dan is de heffing verschuldigd per afzonderlijke opname.
- §5. Woningen of gebouwen die reeds op het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen werden opgenomen vóór de inwerkingtreding van huidig reglement zullen voor het aanslagjaar 2025 op de verjaardatum van opname, belast worden aan het tarief dat verschuldigd was voor het aanslagjaar 2026, afgerond naar het hogerliggend veelvoud van 2.500,00 euro. Bij vrijstelling in 2025 blijft het achterliggende belastingbedrag die zou zijn verschuldigd zijn voor 2025 van toepassing voor de herberekening van het belastingtarief 2026. Voor bovenvermelde woningen en gebouwen wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031, het belastingtarief jaarlijks verhoogd met 2.500,00 euro met een absoluut maximumtarief van 20.000,00 euro per aanslagjaar per belaste entiteit.

Artikel 12. Vrijstellingen

Voor de toepassing van de vrijstellingen gelden enkel de vrijstellingen die in dit belastingreglement zijn opgenomen:

- §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.
- §2. Vrijstelling op basis van de situatie van de belastingplichtige:
1. Nieuwe eigenaar: de belastingplichtige die minder dan 24 maanden houder is van het zakelijk recht heeft recht op vrijstelling van de belasting voor de desbetreffende aanslagjaren. De houder van het zakelijk recht dient volgende in te dienen/mee te delen:
 - Datum van het verlijden van de notariële akte;
 - Naam en adres van de instrumenterende notaris;
 - Kopie van de verleden akte.Wordt niet als 'nieuwe eigenaar' beschouwd: de vennootschappen waarin de vroegere eigenaars van de woning of het gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks participeren.
Ook een overdracht die het gevolg is van een fusie, een splitsing of andere overgang ten algemene titel valt buiten de vrijstelling.
 2. Sociale huisvestingsmaatschappij: vrijstelling van heffing voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), een door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappij of het OCMW voor een woning of een gebouw waaraan een renovatie-, herbouw- of sloopdossier is gekoppeld, via aanmelding bij VMSW. Er wordt maximaal vijf jaar vrijstelling toegekend.
 3. Verlijden akte: wanneer bij de eerstvolgende verjaardag van de registratiedatum reeds een proces-verbaal van toewijzing, of een compromis tot verkoop van de geïnventariseerde woning of het gebouw werd ondertekend, wordt een tijdelijke vrijstelling toegekend van maximaal vier maanden, startend op de dag van het afsluiten van het compromis of de dag van toewijzing zoals vastgesteld in het proces-verbaal. Enkel een onderhandse verkoopovereenkomst wordt aanvaard. Een overeenkomst met een makelaar of een notaris met het oog op het te koop stellen van een woning of gebouw wordt niet aanvaard. Binnen deze periode van tijdelijke vrijstelling dient een kopie van het proces-verbaal van toewijzing, van de verleden akte of een attest van de instrumenterende notaris inzake het verlijden van deze akte overgemaakt te worden aan het gemeentebestuur. Bij ontstentenis van ontvangst van één van beide bovengenoemde documenten binnen de gestelde deadline, komt de tijdelijke vrijstelling te vervallen. Bij ontvangst van één van beide

bovengenoemde documenten binnen de gestelde deadline, wordt de vrijstelling definitief;

§3. Vrijstelling op basis van de situatie van de situatie van de woning of het gebouw:

1. Ramp: de woning of het gebouw is getroffen door een plotse ramp, waarbij de ramp de woning of het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd heeft, waardoor het gebruik van de woning of het gebouw geheel of gedeeltelijk onmogelijk is. Onder ramp wordt begrepen iedere gebeurtenis die waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw. De vrijstelling geldt gedurende een periode van maximaal twee jaar, volgend op de datum van de plotse ramp. De houder van het zakelijk recht dient documenten met betrekking tot de ramp in te dienen, zoals krantenknipsels, verzekeringsdocumenten,
2. Overmacht: overmacht is een vreemde oorzaak, die de houder van het zakelijk recht niet kan aangerekend worden en waarbij de houder van het zakelijk recht niet te kwader trouw is. De vreemde oorzaak maakt het effectief gebruik of het aanpakken van het verval van de woning of het gebouw onmogelijk, waarbij drie cumulatieve elementen dienen vervuld te zijn:
 1. Het voorval waarop men zich beroept, mag niet te wijten zijn aan een eigen fout, waarbij men rekening moet houden met de voorzienbaarheid van het voorval;
 2. Het voorval moet een plots karakter hebben;
 3. Het voorval moet onoverwinnelijk zijn.
3. Omgevingsvergunning: Woning of gebouw waarvoor een omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd in overeenstemming met het omgevingsdecreet met bijhorende uitvoeringsbesluiten met een beperking van twee aanslagjaren volgend op de uitvoerbaarverklaring van de omgevingsvergunning. Deze vrijstelling wordt slechts eenmaal toegekend binnen een periode van tien jaar te rekenen vanaf de datum waarop aan de houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 1.10, voor de eerste maal omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd;

Indien binnen die periode van tien jaar het zakelijk recht wordt overgedragen, krijgt de nieuwe zakelijk gerechtigde geen nieuwe vrijstelling indien de persoon die het zakelijke recht overdraagt, rechtstreeks of onrechtstreeks beschikt over meer dan 10% van de aandelen in de vennootschap die het zakelijk recht verkrijgt.
4. Renovatie:

Indien na de periode van vrijstelling omwille van een omgevingsvergunning, zoals vermeld in punt 3, de entiteit niet geschrapt is uit de inventaris, kan één bijkomende vrijstelling van één jaar gegeven worden aan de houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 1.10, wanneer de belastingplichtige aan volgende voorwaarden voldoet:

 - 1° Er wordt per periode van tien jaar aan de houder van het zakelijk recht slechts eenmaal een bijkomende vrijstelling van maximaal één jaar gegeven voor de renovatie van een geïnventariseerd goed, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.
 - 2° Het bewijs van de aanvang en uitvoering van werken tijdens de periode van vrijstelling wegens omgevingsvergunning en de redenen waarom de werken niet leiden tot een opheffing van de verwaarlozing.
 - 3° De problematische situatie wordt aangepakt aan de hand van een renovatieproject waarvoor in zijn totaliteit al dan niet een omgevingsvergunning nodig is en dat voldoet

aan de voorwaarden zoals omschreven in 4° en 5°.

- 4° Indien het gaat om een renovatieproject waarvoor in zijn totaliteit een omgevingsvergunning vereist is:
- a. De aanvraag bestaat uit:
 - een goedgekeurde, niet-ervallen omgevingsvergunning dat bovendien niet ouder is dan twee jaar op de datum van de aanvraag tot vrijstelling;
 - een renovatienota, zoals bedoeld in artikel 1.11 van dit reglement.
 - b. Volgende omgevingsvergunningen of aanvragen tot omgevingsvergunning komen niet in aanmerking:
 - het regulariseren van reeds uitgevoerde werken waarvoor een vergunning noodzakelijk was maar niet werd aangevraagd;
 - het renoveren van de gevel(s);
 - een renovatieproject waarbij, door de aard van het renovatieproject, het bewonen van de woning of het gebruik van een gebouw nauwelijks verhinderd wordt.
- 5° Indien het gaat om een renovatieproject waarvoor, in zijn totaliteit, geen omgevingsvergunning vereist is, bestaat de aanvraag uit een renovatienota, zoals bedoeld in artikel 1.11 van dit reglement. De voorgelegde renovatienota komt niet in aanmerking als blijkt dat door de aard van het renovatieproject het bewonen van de woning of het gebruik van een gebouw nauwelijks verhinderd wordt.
- 6° Indien de aanvraag tot vrijstelling kan worden ingewilligd, wordt de vrijstelling toegepast op de eerstvolgende inventarisatiedatum. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Indien, op het einde van de periode van deze bijkomende vrijstelling de verwaarloosde situatie nog niet is weggewerkt, dan vervalt deze vrijstelling en wordt de vrijgestelde belastingen alsnog verschuldigd. Het bedrag van de belasting wordt berekend overeenkomstig artikel 4.
- 7° Ingeval het geïnventariseerde goed werd aangekocht met het oog op grondige renovatie vóór verkoop en het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 1.10, wordt overgedragen tijdens deze vrijstelling, dan vervalt deze vrijstelling en worden de vrijgestelde belastingen alsnog verschuldigd. Het bedrag van de belasting wordt berekend overeenkomstig artikel 11.
- 8° Ingeval de vrijstelling wordt ongedaan gemaakt, zoals bepaald in dit artikel, dan kan een nieuwe aanvraag tot vrijstelling pas ingediend worden vijf jaar na de oorspronkelijke aanvraag.

De houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 1.10 die gebruik wenst te maken van een deze bijkomende vrijstelling moet zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie.

De renovatienota, gemotiveerd en ondertekend, moet ingediend worden voor de verjaring van de inventarisatiedatum. De postdatum van de zending geldt als datum van ontvangst.

- §4. De verworven vrijstellingen onder de voorgaande reglementering blijven behouden voor dezelfde eigenaar en dezelfde woning of gebouw, met dien verstande dat het aantal reeds vrijgestelde belastbare aanslagjaren verrekend wordt met de belastbare aanslagjaren waarvoor onder het nieuwe reglement op dezelfde of gelijkaardige grond vrijstelling kan verkregen worden.

§5. De aanvraag tot vrijstelling dient de nodige bewijsstukken te bevatten. Hierbij mogen alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van eed, gebruikt worden. De vrijstelling dient op één van volgende manieren ingediend te worden:

- Via aangetekende verzending of overhandiging tegen ontvangstbewijs: Lokaal Bestuur Blankenberge, t.a.v. dienst Omgeving, J.F. Kennedyplein 1, 8370 Blankenberge;
- E-mail: leegstand@blankenberge.be[mailto;](mailto:leegstand@blankenberge.be);
- Elektronische weg, andere dan e-mail, indien het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

Artikel 13. Inkohiering

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

Artikel 14. Betalingstermijn

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

Artikel 15. Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag een bezwaarschrift indienen bij de bevoegde overheid, die handelt als administratieve overheid.

Het bezwaar moet worden gemotiveerd en ondertekend zijn en schriftelijk, of via duurzame drager worden ingediend.

Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van het aanslagbiljet. 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 belastingplichtige 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 belastingplichtige.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die gehoord wenst te worden, dient dit verzoek uitdrukkelijk in het bezwaarschrift te vermelden.

Aangaande het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd.

Technisch verslag tot vaststelling verwaarlozing woning/gebouw.

Nummer van het technisch verslag:

Algemeen.

Naam vaststeller:

Datum vaststelling:

Foto's bijgevoegd: ja/nee

Identificatiegegevens woning/gebouw.

Adres:

.....

.....

Kadastrale gegevens:

Identificatiegegevens houder van het zakelijk recht.

Naam en adres:

.....

.....

Naam en adres:

.....

.....

Naam en adres:

.....

.....

Puntenstelsel

Categorie I = licht gebrek = 1 strafpunt

Categorie II = matig gebrek = 3 strafpunten

Categorie III = ernstig gebrek = 9 strafpunten

Dak

Type dakvorm.

plat

hellend

gemengd

niet zichtbaar

Aard van de dakbedekking.

pannen

platen (al dan niet gegolfd)

banen (bitumineus, metaal,)

leien

niet zichtbaar

Staat van de dakbedekking.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
losliggende pannen, leien, platen,			
ontbrekende pannen, leien, platen, ...			
dak afwezig			
ontbrekende nokpannen			
ontbrekend dakvenster			
glasbreuk dakvenster			
sterk verweerde elementen:			

Dakgebinte

	Categorie gebrek		
	I	II	III
doorbuiging/verzakking			

Dakranden, andere dan goten.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
vereiste aansluitingen ontbreken			
loszittende/sterk verweerde delen			

Goten.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
afwezig			
afhangende/gebroken elementen			
meerdere lekkages met zichtbare schade			

Regenafvoerbuizen.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
afwezig			
ernstige beschadiging/lekkages			

Schoorsteen.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
gevaarlijk overhellend/onstabiel			
loszittende delen			

Gevels.

Zichtbare en beoordeelde gevels.

voorgevel

achtergevel

zijgevel links

zijgevel rechts

Metselwerk.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
niet-heterogeniteit materialen tgv onverantwoorde verbouwingen			
uitgevallen voegwerk			
loskomende stukken steen			
structurele breuken/verzakkingen/barsten			
afbladderend schilderwerk			

Gevelbepleistering.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
afvallend pleisterwerk			
structurele breuken/barsten/verzakkingen			
afbladderende verf			

Gevelbekleding.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
loszittend			
verweerd			

Oneigenlijke gevelafwerking.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
storende betimmering			
dichtgemaakte gevelopeningen, niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming (dichtgetimmerd/dichtgemetseld)			

Gevelelementen en kolommen

	Categorie gebrek		
	I	II	III
corrosie van staal			
schimmel-of insectaantasting van hout			
betonrot			
beschadiging			
Andere			

Andere gevelelementen.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
verwering balkon			
verwering loggia			
verwering erker			

Buitenschrijnwerk.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
verwering kader/vleugel			
afbladderende verf			
glasbreuk			
verwering ramen en deuren			
ontbrekend glas			

Terrein rond de woning/het gebouw.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
Overwoekering door begroeiing (gras, bomen, struiken,)			
Niet-aangeplante begroeiing tussen metselwerk			
Niet onderhouden/vervuild			

Andere gebreken.

	Categorie gebrek		
	I	II	III
ontbreken balustrade aan balkon			
verwering balustrade			
openstaande deuren/vensters			
zichtbare vochtschade			
veiligheid in gedrang			
andere gebreken			

	Categorie I = 1 punt	Categorie II= 3 punten	Categorie III = 9 punten
Aantal vastgestelde gebreken			
Aantal strafpunten			

EINDTOTAAL = STRAFPUNTEN

Handtekening vaststellende ambtenaar

(Het Lokaal Bestuur Blankenberge verwerkt de persoonsgegevens met respect voor de privacy. We volgen hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming (ook wel General Data Protection Regulation of GDPR) en de Belgische privacywet. De gegevens die via dit formulier verzameld worden, op basis van het belastingreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd, dienen voor het beheer van het dossier inzake heffingsplicht op naam van de houder zakelijk recht. Lees de privacy policy op www.blankenberge.be voor meer informatie.).

Formulier indienen administratief beroep inzake de opname van een woning of gebouw in het gemeentelijk register verwaarlozing

Houder van het zakelijk recht

Naam en voornaam:

Adres:

.....

Telefoonnummer kantooruren:

E-mail:

Ligging van het gebouw/de woning

Adres:

.....

Kadastrale ligging:afdeling, sectie, perceelnummer

Nummer van het technisch verslag waartegen beroep wordt aangetekend:

Administratief beroep

Gelieve in onderstaand formulier de elementen aan te kruisen waarop u uw administratief beroep steunt:

de definitie van verwaarlozing is niet voldaan

Zeg waarom de definitie niet voldaan is en voeg in bijlage de nodige bewijsstukken bij:

.....

.....

.....

.....

op het ogenblik van de inventarisatie van de woning of het gebouw in het desbetreffende register, was u geen houder van het zakelijk recht meer. U dient een kopie van de verkoopakte in te dienen.

Datum verlijden akte:

Naam van de notaris:

Adres van de notaris:

Telefoonnummer van de notaris:

Naam nieuwe eigenaar:

Adres nieuwe eigenaar:

.....

.....

Datum:

Naam indiener administratief beroep:

Handtekening

(De gemeente Blankenberge verwerkt de persoonsgegevens met respect voor de privacy. We volgen hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming (ook wel General Data Protection Regulation of GDPR) en de Belgische privacywet. De gegevens die via dit formulier verzameld worden, op basis van het belastingreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd, dienen voor het beheer van het dossier inzake heffingsplicht op naam van de houder zakelijk recht. Lees de privacy policy op www.Blankenberge.be voor meer informatie.)

Formulier indienen administratief verzoek tot vrijstelling verwaarlozing

Houder van het zakelijk recht

Naam en voornaam:

Adres:

.....

Telefoonnummer kantooruren:

E-mail:

Ligging van het gebouw/de woning

Adres:

.....

Kadastrale ligging:afdeling, sectie, perceelnummer

Nummer van het technisch verslag waarvoor vrijstelling aangevraagd wordt:

Vrijstellingsgronden

Gelieve in onderstaand formulier de elementen aan te kruisen die voor U van toepassing zijn. Bij elke vrijstellingsgrond staat telkens aangegeven welke bewijsstukken u in bijlage bij uw aanvraag dient te voegen.

Vrijstelling houdt in dat de woning of het gebouw wel op het register blijft staan, maar dat u momenteel niet heffingsplichtig bent (= de heffing is dit aanslagjaar niet verschuldigd).

Vrijstelling nieuwe eigenaar

Indien u op het ogenblik van de verjaardag van de registratiedatum minder dan twee jaar eigenaar bent (of een andere vorm van zakelijk recht) van de woning of het gebouw, dan hebt u, onder bepaalde voorwaarden, recht op een vrijstelling. De vrijstelling geldt tot wanneer u minstens twee jaar eigenaar bent van het gebouw of de woning.

Datum verlijden van de notariële akte:

Naam instrumenterende notaris:

Adres instrumenterende notaris:

.....

Opgelet! Wordt **niet** als nieuwe eigenaar beschouwd: de vennootschappen waarin de vroegere eigenaars van de woning of het gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks participeren;

Als **bewijsstuk** dient u een kopie van de notariële akte bij te voegen.

□ Vrijstelling omgevingsvergunning

Gebouw of woning waarvoor een omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met een beperking van twee aanslagjaren na aflevering van de omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen.

Deze vrijstelling wordt slechts eenmaal toegekend binnen een periode van tien jaar te rekenen vanaf de datum waarop aan de houder van het zakelijk recht voor de eerste maal een omgevingsvergunning werd afgeleverd;

Nummer omgevingsvergunning:

Datum omgevingsvergunning:

Omschrijving omgevingsvergunning:

.....

.....

□ Vrijstelling renovatie

Gebouw of woning waarvoor al dan niet een omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met een beperking van één aanslagjaar na indienen van een renovatienota zoals bepaald in artikel 1, lid 11.

Deze vrijstelling wordt slechts eenmaal toegekend binnen een periode van tien jaar te rekenen vanaf de datum waarop aan de houder van het zakelijk recht voor de eerste maal een renovatiedossier werd ingediend.

Deze vrijstelling dient op één van volgende manieren ingediend te worden:

- Via aangetekende verzending of overhandiging tegen ontvangstbewijs: Lokaal Bestuur Blankenberge, t.a.v. dienst Omgeving, J.F. Kennedyplein 1, 8370 Blankenberge;
- E-mail: leegstand@blankenberge.be;
- Elektronische weg, andere dan e-mail, indien het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

Datum indienen renovatiedossier:

Omschrijving renovatiedossier:

.....

.....

Tijdelijke vrijstelling verlijden akte

Wanneer bij de eerstvolgende verjaardag van de registratiedatum reeds een compromis tot verkoop van de geïventariseerde woning of het gebouw werd ondertekend, wordt een tijdelijke vrijstelling toegekend van maximaal vier maanden, startend op de dag van het afsluiten van de compromis. Indien geen kopie van de verleden akte binnen de gestelde periode van vier maanden wordt ingediend, wordt de tijdelijke vrijstelling ingetrokken.

Datum ondertekening onderhandse akte:

Naam instrumenterende notaris:

Adres instrumenterende notaris:

.....

Telefoonnummer instrumenterende notaris:

Als **bewijsstuk** dient u een kopie van de onderhandse akte bij te voegen.

Vrijstelling ramp

–Indien de woning of het gebouw beschadigd of vernietigd werd door een plotse ramp, dan hebt u gedurende een periode van maximaal twee jaar recht op een vrijstelling.

Datum van de ramp:

Omschrijving van de ramp:

.....

.....

.....

.....

.....

–Als **bewijsstuk** dient u documenten met betrekking tot de ramp in zoals krantenknipsels, verzekeringspapieren,

□ **Vrijstelling overmacht**

–Overmacht is een vreemde oorzaak, die de houder van het zakelijk recht niet kan aangerekend worden en waarbij de houder van het zakelijk recht niet te kwader trouw is. De vreemde oorzaak maakt het effectief gebruik van de woning of het gebouw onmogelijk, waarbij drie cumulatieve elementen vervuld zijn:

- Het voorval waarop men zich beroept, mag niet te wijten zijn aan een eigen fout, waarbij men rekening dient te houden met de voorzienbaarheid;
- Het voorval heeft een plots karakter;
- Het voorval is onoverwinnelijk.

–Omschrijving van de overmacht:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

–Als **bewijsstuk** dient u documenten met betrekking tot de overmacht in.

Gedaan in bovenvermelde zitting
Namens de gemeenteraad

(get) P. Verheyden
algemeen directeur

(get) J. Broos
voorzitter

Voor eensluidend afschrift
Blankenberge, 16/12/2025

Peter Verheyden
algemeen directeur

Jill Broos
voorzitter

