

BELASTING- EN REGISTRATIE- REGLEMENT VOOR VERWAARLOOSDE GEBOUWEN EN WONINGEN.

Goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 januari 2026.

Artikel 1.-

Ten bate van sociale woningbouw in Kalmthout wordt voor een termijn beginnend vanaf 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 een gemeentebelasting gevestigd op verwaarloosde gebouwen en woningen.

Art. 2.-

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen 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 voor verwaarloosde woningen en gebouwen. Deze personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. een aangetekende elektronische zending.
3. Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
4. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;
5. Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet;
6. Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
7. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;

8. Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
9. Opnamedatum: de datum waarop een terrein, woning of een gebouw met toepassing van artikel 6 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;
10. Plotse ramp: elke gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht waardoor de schade dermate ernstig is dat het gebruik van de woning of het gebouw overeenkomstig de functie onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, blikseminslag.
11. 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;
12. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:
 - a. een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
 - b. een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd. Na een periode van maximaal 2 jaar moet de woning opnieuw bewoond worden.
 - c. een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
 - d. een plan of tekening én fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
 - e. Indien van toepassing: een akkoord van de mede-eigenaars.
13. Verjaring: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt;
14. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande zoals vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
15. 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.

Art. 3.-

De door het college van burgemeester en schepenen of de door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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 en van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een

eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Art. 4.-

De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen 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;
5. de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
6. de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
7. de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Art. 5.-

Alle zakelijk gerechtigden zoals bekend bij de administratie 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.

Art. 6.-

§ 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 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:
 - 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;
 - d. de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen ten onrechte gebeurt.
 - e. worden betekend binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 4.

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

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.

- § 2. De bezwaarinstantie bezorgt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.
- § 3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend bezwaarschrift ingediend worden waarbij het eerdere bezwaarschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
- § 4. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.
- § 5. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
- § 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 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.

Art. 7.-

- § 1. Indien de beslissing tot opname in het register niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning op in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen op datum van de vaststelling van de verwaarlozing vermeld in de administratieve akte.
- § 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.
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.

Art. 8.-

- § 1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen 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, 18 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een verzoek aan de administratie via beveiligde zending. 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;
 - c. de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.
- § 2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de verklaring op 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 bezorgt 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. Het college van burgemeester en schepenen 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.
- § 7. Als de kennisgeving vermeld in het §6 niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.
- § 8. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde terreinen, gebouwen en woningen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Art. 9.-

- § 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 verklaring op 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, gebouwen en woningen 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.
- § 8. Tegen de beslissing genomen door de bevoegde overheid of bij gebrek aan een beslissing binnen de termijnen kan een bezwaar worden ingesteld bij de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen.

Art. 10.-

- § 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 terreinen, verwaarloosde woningen en gebouwen.
- § 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.

Art. 11.-

- § 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde voor het verwaarloosde gebouw of de woning twaalf maanden na de inventarisatie.
Ingeval er een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik of gebruiksrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht, van vruchtgebruik of gebruiksrecht op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

- § 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk volgens aandeel voor de betaling van de totale belastingschuld.
- § 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De notaris of overdrager stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke akte in kennis van de overdracht.

Tevens moet hij per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van het overgedragen terrein, gebouw of de woning.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van art. 9 § 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd. De toepassing van deze belasting is maar mogelijk in zoverre de ontstentenis van de kennisgeving ertoe leidt dat de gemeente op het moment van verschuldigd worden van de belasting niet in kennis is van het feit dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

Art. 12.-

De belasting bedraagt:

- € 1 250 voor een verwaarloosde woning;
- € 1 250 voor een verwaarloosd gebouw.

Als het gebouw of de woning een tweede termijn van twaalf maanden in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, bedraagt de belasting:

- € 2 500 voor een verwaarloosde woning;
- € 2 500 voor een verwaarloosd gebouw.

Indien het gebouw of de woning een derde of langere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- € 5 000 voor een verwaarloosde woning;
- € 5 000 voor een verwaarloosd gebouw.

Art. 13.-

- § 1. In enkele gevallen kan de houder van een zakelijk recht van het gebouw of de woning vrijgesteld worden van betaling van de heffing.
- § 2. De aanvraag van een vrijstelling dient schriftelijk te gebeuren via aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs en dit voor de eerste heffingsperiode.
De vrijstelling wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.
- § 3. Tijdens de periode van vrijstelling blijft de woning of het gebouw wel geïnventariseerd. Soms zijn vrijstellingen beperkt in de tijd, of worden ze voorwaardelijk toegekend. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing alsnog betaald te worden. Na de periode van vrijstelling start de heffing met het bedrag zoals bepaald voor heffing na een eerste periode van 12 maanden. De termijnen zoals bepaald in artikel 4, §3 en 6 van het Invorderingsdecreet van 30 mei 2008 moeten nageleefd worden.
- § 4. Van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:
1. De belastingplichtige die eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. De vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf de eerste belasting conform dit belastingreglement, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend wordt;
 2. De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of andere zorginstelling. De vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf de eerste belasting conform dit belastingreglement, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend wordt;
 3. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
 4. De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het terrein, gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
- § 5. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:
1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
 2. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
 3. Krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

4. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
5. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;
6. Gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als:
 - a. Het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn en een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden kan voorgelegd worden. Met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar en slechts eenmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend.
 - b. Het niet gaat om vergunningsplichtige handelingen en er een renovatienota wordt voorgelegd. Met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar en slechts eenmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend.
7. Voor verwaarlozing van een woning of een gebouw die aanhoudt omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Art. 14.-

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

Art. 15.-

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

Art. 16.-

De vestiging en invordering van de belasting, evenals de geschillen, worden geregeld overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en zijn latere wijzigingen.