

**Gemeenteraad
Besluit**

GOEDGEKEURD

Zitting van 16 december 2025
FINANCIËN

**9 2025_GR_00319 Gemeentelijk reglement - Verwaarloosde gebouwen en
woningen - Vaststelling - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

Eunice Yahuma, voorzitter; Bertrand Demiddeleer; Marc Snoeck; Peggy Massien; Pieter Busselot; Hedwig Van Rossem; Mark Demesmaeker; Wim Demuylder; Marc Sluys; Dirk Van Heymbeeck; Brigitte Moyson; Rogier Lindemans; Sven Pletincx; André Gorgon; Arno Pirolo; Benjamin Swalens; Eva Demesmaeker, Burgemeester; Jeroen Hofmans; Louis Van Dionant; Marijke Ceunen; Yves Demanet; Valerie Hamelryck; Johan De Smet; Mathias Pierquin; Moustapha Akkouch; Lies Allonsius; Andy De Brouwer; Hilde De Poorter; Jan Ghysels; Nancy Hanssens; Kevin Kestemont; Anneke Marin; Hans Sinnaeve; Ulla Walravens

Afwezig:

Jan De Winne, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Pascal Saenen

Stemming

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 30 stem(men) voor: Moustapha Akkouch; Lies Allonsius; Pieter Busselot; Andy De Brouwer; Hilde De Poorter; Johan De Smet; Mark Demesmaeker; Eva Demesmaeker; Bertrand Demiddeleer; Wim Demuylder; André Gorgon; Valerie Hamelryck; Nancy Hanssens; Jeroen Hofmans; Rogier Lindemans; Anneke Marin; Peggy Massien; Brigitte Moyson; Mathias Pierquin; Arno Pirolo; Sven Pletincx; Hans Sinnaeve; Marc Sluys; Marc Snoeck; Benjamin Swalens; Louis Van Dionant; Dirk Van Heymbeeck; Hedwig Van Rossem; Ulla Walravens; Eunice Yahuma
- 1 stem(men) tegen: Jan Ghysels
- 3 onthouding(en): Marijke Ceunen; Yves Demanet; Kevin Kestemont

Beschrijving

Aanleiding en doel

De stad wil inzetten op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor al haar inwoners. Verwaarloosde of verkrotte woningen dragen daar niet toe bij. De belasting heeft tot doel om verwaarloosde of verkrotte woningen en gebouwen sneller opnieuw gebruiksklaar en kwalitatief bewoonbaar te maken. Bovendien willen we met deze belasting ook de visuele vervuiling van dit soort woningen en gebouwen tegengaan.

Advies en motivering

De belasting heeft tot doel om verwaarloosde of verkrotte woningen en gebouwen sneller opnieuw gebruiksklaar en kwalitatief bewoonbaar te maken. Bovendien willen we met deze belasting ook de visuele vervuiling van dit soort woningen en gebouwen tegengaan.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Verwaarlozing is de voorbode 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.

Verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners.

Het creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.

Verwaarloosde woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.

Verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet.

Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar 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.

Gemeenten kunnen op basis van Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.15 tot en met 2.20, een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden.

Gemeenten kunnen een reglement aannemen om nadere materiële en procedurele regelen voor het verwaarlozingsregister te bepalen;

De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting;

Deze belasting verlicht de financiële lasten van de stad.

De vrijstellingen van de belasting die in het reglement zijn opgenomen sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente en zijn verantwoord aangezien:

- bepaalde oorzaken van verwaarlozing in feite een vorm van overmacht uitmaken (zoals bijvoorbeeld bij vernieling of beschadiging ten gevolge van een plotse ramp; de vaststelling van een (voorlopig of definitief) onteigeningsplan; de beperking van de handelingsbekwaamheid; de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te gebruiken (bijvoorbeeld ingevolge verzegeling);...);
- bepaalde oorzaken van verwaarlozing in essentie tijdelijk zijn (gedurende een overgangperiode), in het kader waarvan het redelijk verantwoord is om in een welomlijnde en/of in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien (zoals bijvoorbeeld bij langdurig verblijf in een ziekenhuis, voorziening of instelling wegens ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving;...);
- het verantwoord is om voor nieuwe zakelijk gerechtigden en voor zakelijk gerechtigden die verbouwen, herbouwen, uitbreiden, slopen of renoveren (blijkens niet vervallen omgevingsvergunning of renovatiedossier) in een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de verwaarlozing weg te werken; en aangezien
- de zakelijke gerechtigde van een pand dat het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht in de zin van artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn/haar bevoegdheid om het pand te beheren heeft overgedragen aan een publieke instantie en in dit verband dus zelf geen verantwoordelijkheid meer draagt in de eventuele verdere verwaarlozing."

Juridische gronden

Artikel 170 §4 van de Grondwet

Artikel 40 en 41, 14° van het decreet over het lokaal bestuur;

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
Artikelen 2.15 tot en met 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en latere wijzigingen
Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 inzake de subsidieregeling voor IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025, die overeenstemt met de nieuwe gemeentelijke beleids- en beheerscyclus.
Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 14 maart 2025, wat betreft het lokaal woonbeleid houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

De ontvangsten zijn voorzien in het meerjarenplan.

Beleidsinformatie

Algemene financiering

Besluit

Artikel 1

Het leegstandsreglement waarvan de tekst integraal deel uit maakt van dit besluit wordt goedgekeurd.

Artikel. 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 en artikelen 2.15 tot en met 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

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 gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen, aangeduid door het college van burgemeester en schepenen, zoals vermeld in artikel 2.15 en artikel 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

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 artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

5° gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse codex Wonen;

6° gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris zoals vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse codex Wonen;

7° 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;

8° opnamedatum: de datum waarop een woning of een gebouw voor de eerste maal in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen;

9° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:

- een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige / niet-omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd ;
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden, op het adres van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning ; - een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Indien van toepassing een akkoord van de houders van het zakelijk recht .

10° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de registratiedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt;

11° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Artikel 2

HOOFDSTUK 1. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De administratie 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 de houders van het zakelijk recht;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het leegstandsregister, 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.

Artikel 3

Artikel 3. Registratie van de verwaarlozing

§1 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonbeleid Zennevallei" 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 Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de

verwaarlozing staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als opnamedatum.

§3. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan het dak, de gevel, het buitenschrijnwerk of de omgeving/toegang van het gebouw. Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

1. Dak van het gebouw
 - Het dakgebinte vertoont ernstige gebreken, die gevolgen hebben voor de stabiliteit • De dakbedekking vertoont ernstige gebreken/is deels of volledig verdwenen
 - De dakgoten en afvoerbuizen zijn afwezig/hangen los/zijn lek.
 - De schoorstenen vertonen ernstige gebreken
2. Gevel
 - ernstige scheuren/barsten
 - Gevel(s) is/zijn met verschillende materialen (onverantwoorde verbouwingen) afgewerkt/dichtgemaakt
 - loskomende gedeeltes aan de gevel(s)
 - Gevelbepleistering/gevelbekleding vertoont gebreken
 - andere gevelelementen die gebreken vertonen (betonrot, houtrot, corrosie,...).
 - ernstige vochtproblemen zichtbaar aan de gevel(s)
3. Buitenschrijnwerk
 - ramen en deuren vertonen ernstige structurele gebreken.
 - ramen en deuren zijn langdurig niet onderhouden waardoor vocht of wind kunnen binnendringen
 - glasplaten gebarsten/gebroken/verdwenen waardoor vocht of wind kunnen binnendringen
4. Omgeving en toegang woning
 - toegang tot de woning is moeilijk of niet mogelijk
 - overwoekerende begroeiing aanwezig aan de gevel

Artikel 4

Artikel 4. Kennisgeving van de registratie

De houder(s) van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname van de woning of het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Deze kennisgeving bevat:

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

Artikel 5

Artikel 5. Beroep tegen de registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep

aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend beroepschrift wordt in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond als het feitenonderzoek verhinderd wordt.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen op vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

Artikel 6

Artikel 6. Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Een woning of een gebouw wordt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle gebreken, zoals omschreven in artikel 3, §3 en zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn

§2. Voor de schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

§3. Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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 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.

§5. 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.

§6. 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.

§7. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7

HOOFDSTUK 2. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 7. Heffingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van 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.

Artikel 8

Artikel 8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. In geval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de

houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

§3. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van het gebouw en/of de woning op de inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht,
- datum van de overdracht van het zakelijk recht,
- naam en standplaats van de notaris,
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9

Artikel 9. Tarief van de heffing

De belasting die voor het eerst verschuldigd is bedraagt:

- 3.500 euro voor een verwaarloosd gebouw;
- 2.250 euro voor een verwaarloosde woning

Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van januari 2026. Zij worden jaarlijks aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand januari die aan de aanpassing voorafgaat.

De geïndexeerde belasting wordt vermenigvuldigd met x per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maand dat het gebouw of de woning op de inventaris staat.

De aldus bekomen maximum belasting bedraagt maximaal 6 keer het geïndexeerde basistarief.

Dit laatste geldt ook wanneer voorheen op basis van een eerder belastingreglement met meer dan 6 periodes van twaalf maanden rekening werd gehouden bij de bepaling van het tarief.

Het tarief wordt in deze gevallen vanaf aanslagjaar 2026 beperkt tot de maximumbelasting, zoals hiervoor omschreven.

Artikel 10

Artikel 10. Vrijstelling

§1. Van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die ten minste 1 jaar in een erkende ouderenvoorziening verblijft of werd opgenomen in een psychiatrische instelling, een penitentiaire instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt slechts voor de woning die laatst werd bewoond door de belastingplichtige voorafgaand aan de opname in de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis en geldt gedurende een periode tot drie jaar volgend op de datum van opname in de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis.

2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing;
3. de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor de 2 heffingsjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De belastingplichtige levert hiervoor de nodige bewijzen.

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

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd voorlopig of definitief onteigeningsplan;
2. vernield is of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
3. onmogelijk effectief 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 of omwille van een andere soortgelijke procedure, vb. bij de afhandeling van een verzekeringsonderzoek of geschil.

De vrijstelling gaat in

- vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid tot effectief gebruik indien de onmogelijkheid tot effectief gebruik start na registratie in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- vanaf de registratie in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid tot effectief gebruik indien de onmogelijkheid tot effectief gebruik gestart is voor de registratie in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De nodige bewijsstukken van de onmogelijkheid tot effectief gebruik moeten hierbij voorgelegd worden en de belastingplichtige moet spontaan de administratie op de hoogte houden over het verloop van de procedure.

Gerechtelijke procedures in het kader van huurgeschillen of geschillen waarvoor de bevoegde rechtbank geen verzegeling van de woning en/of gebouw heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van de hierboven bedoelde vrijstelling van de belasting.

4. gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:

- wanneer het gaat over handelingen die een omgevingsvergunning vragen: er kan een niet-vervallen omgevingsvergunning worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw;
- wanneer het gaat over handelingen die geen omgevingsvergunning vragen: er kan een renovatienota worden voorgelegd met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op de goedkeuring van de renovatienota door de bezwaarinstantie en dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw;

De vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende jaren worden toegekend volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of de goedkeuring van de renovatienota.

Het opeenvolgend cumuleren van de verschillende vrijstellingen voor renovatie is niet mogelijk: er kan niet achtereenvolgens zowel een vrijstelling worden verkregen voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken als voor niet-vergunningsplichtige werken of vice versa.

5. gesloopt wordt blijkens een niet-vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw.

6. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig art. 5.82. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

§3. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het register verwaarlozing: de anciënniteit van opname in het register blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling een einde neemt, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 11

Artikel 11. 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.

Artikel 12

Artikel 12. Betaaltermijn

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

Artikel 13

Artikel 13. Bezwaarprocedure

Op grond van het Decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting een bezwaar ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen. Het Decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de 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 elektronische berichten uit te wisselen, zoals de eBox, wordt het aanslagbiljet geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan

Artikel 14

Artikel 14: Overgangsbepaling

§1. Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het verwaarlozingsregister overeenkomstig voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn blijven opgenomen, behouden de oorspronkelijke opnamedatum.

§2. De zakelijk gerechtigde waarvan de woning of het gebouw een lopende vrijstelling heeft dient indien zij toch een aanslagbiljet ontvangen binnen de bezwaarprocedure een nieuwe vrijstelling of

schrapping aan te vragen volgens de bepalingen van dit reglement anders wordt de zakelijk gerechtigde belastingplichtig.

§3. Vrijstellingsmogelijkheden waarbij een maximaal aantal verlengingen werd vastgelegd houden ook rekening met toegekende vrijstellingen in het verleden onder voorgaande verwaarlozingsreglementen.

§4. Voor de bepaling van het tarief van de belasting, geldt de oorspronkelijke opnamedatum.

§5. De houders van het zakelijk recht van elke woning of gebouw opgenomen in het gemeentelijke verwaarlozingsregister zullen op de hoogte gebracht worden van het nieuwe reglement via beveiligde zending.

Artikel 15

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 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.

Bijlagen

1. Reglement Verwaarloosde gebouwen en woningen 2026-2031.pdf

Artikel. 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 en artikelen 2.15 tot en met 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

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 gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen, aangeduid door het college van burgemeester en schepenen, zoals vermeld in artikel 2.15 en artikel 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

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 artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

5° gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse codex Wonen;

6° gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris zoals vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse codex Wonen;

7° 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;

8° opnamedatum: de datum waarop een woning of een gebouw voor de eerste maal in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen;

9° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:

- een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige / niet-omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd ;
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden, op het adres van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning ; - een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Indien van toepassing een akkoord van de houders van het zakelijk recht .

10° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de registratiedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt;

11° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

HOOFDSTUK 1. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De administratie 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 de houders van het zakelijk recht;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het leegstandsregister, 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.

Artikel 3. Registratie van de verwaarlozing

§1 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonbeleid Zennevallei" 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 Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de verwaarlozing staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als opnamedatum.

§3. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan het dak, de gevel, het buitenschrijnwerk of de omgeving/toegang van het gebouw. Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

1. Dak van het gebouw
 - Het dakgebinte vertoont ernstige gebreken, die gevolgen hebben voor de stabiliteit • De dakbedekking vertoont ernstige gebreken/is deels of volledig verdwenen
 - De dakgoten en afvoerbuizen zijn afwezig/hangen los/zijn lek.
 - De schoorstenen vertonen ernstige gebreken
2. Gevel
 - ernstige scheuren/barsten
 - Gevel(s) is/zijn met verschillende materialen (onverantwoorde verbouwingen) afgewerkt/dichtgemaakt
 - loskomende gedeeltes aan de gevel(s)
 - Gevelbepleviering/gevelbekleding vertoont gebreken
 - andere gevelelementen die gebreken vertonen (betonrot, houtrot, corrosie,...).

- ernstige vochtproblemen zichtbaar aan de gevel(s)
3. Buitenschrijnwerk
- ramen en deuren vertonen ernstige structurele gebreken.
 - ramen en deuren zijn langdurig niet onderhouden waardoor vocht of wind kunnen binnendringen
 - glasplaten gebarsten/gebroken/verdwenen waardoor vocht of wind kunnen binnendringen
4. Omgeving en toegang woning
- toegang tot de woning is moeilijk of niet mogelijk
 - overwoekerende begroeiing aanwezig aan de gevel

Artikel 4. Kennisgeving van de registratie

De houder(s) van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname van de woning of het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

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

Artikel 5. Beroep tegen de registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend beroepschrift wordt in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond als het feitenonderzoek verhinderd wordt.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen op vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

Artikel 6. Schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Een woning of een gebouw wordt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle gebreken, zoals omschreven in artikel 3, §3 en zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn

§2. Voor de schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schraping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

§3. Als het verzoek tot schraping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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 onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schraping. 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.

§5. De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schraping 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 schraping geacht te zijn ingewilligd.

§6. 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.

§7. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

HOOFDSTUK 2. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 7. Heffingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van 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.

Artikel 8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. In geval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

§3. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van het gebouw en/of de woning op de inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht,
- datum van de overdracht van het zakelijk recht,
- naam en standplaats van de notaris,
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9. Tarief van de heffing

§1. De belasting die voor het eerst verschuldigd is bedraagt:

- 3.500 euro voor een verwaarloosd gebouw;
- 2.250 euro voor een verwaarloosde woning

Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van januari 2026. Zij worden jaarlijks aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand januari die aan de aanpassing voorafgaat.

De geïndexeerde belasting wordt vermenigvuldigd met x per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maand dat het gebouw of de woning op de inventaris staat.

De aldus bekomen maximum belasting bedraagt maximaal 6 keer het geïndexeerde basistarief. Dit laatste geldt ook wanneer voorheen op basis van een eerder belastingreglement met meer dan 6 periodes van twaalf maanden rekening werd gehouden bij de bepaling van het tarief. Het tarief wordt in deze gevallen vanaf aanslagjaar 2026 beperkt tot de maximumbelasting, zoals hiervoor omschreven.

Artikel 10. Vrijstelling

§1. Van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die ten minste 1 jaar in een erkende ouderenvoorziening verblijft of werd opgenomen in een psychiatrische instelling, een penitentiaire instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt slechts voor de woning die laatst werd bewoond door de belastingplichtige voorafgaand aan de opname in de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis en geldt gedurende een periode tot drie jaar volgend op de datum van opname in de erkende ouderenvoorziening, de instelling of het ziekenhuis.
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing;
3. de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor de 2 heffingsjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De belastingplichtige levert hiervoor de nodige bewijzen.

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

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd voorlopig of definitief onteigeningsplan;
2. vernield is of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
3. onmogelijk effectief 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 of omwille van een andere soortgelijke procedure, vb. bij de afhandeling van een verzekeringsonderzoek of geschil.

De vrijstelling gaat in

- vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid tot effectief gebruik indien de onmogelijkheid tot effectief gebruik start na registratie in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

- vanaf de registratie in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid tot effectief gebruik indien de onmogelijkheid tot effectief gebruik gestart is voor de registratie in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De nodige bewijsstukken van de onmogelijkheid tot effectief gebruik moeten hierbij voorgelegd worden en de belastingplichtige moet spontaan de administratie op de hoogte houden over het verloop van de procedure.

Gerechtelijke procedures in het kader van huurgeschillen of geschillen waarvoor de bevoegde rechtbank geen verzegeling van de woning en/of gebouw heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van de hierboven bedoelde vrijstelling van de belasting.

4. gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:
 - wanneer het gaat over handelingen die een omgevingsvergunning vragen: er kan een niet-vervallen omgevingsvergunning worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw;
 - wanneer het gaat over handelingen die geen omgevingsvergunning vragen: er kan een renovatienota worden voorgelegd met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op de goedkeuring van de renovatienota door de bezwaariinstantie en dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw;

De vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende jaren worden toegekend volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of de goedkeuring van de renovatienota.

Het opeenvolgend cumuleren van de verschillende vrijstellingen voor renovatie is niet mogelijk: er kan niet achtereenvolgens zowel een vrijstelling worden verkregen voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken als voor niet-vergunningsplichtige werken of vice versa.

5. gesloopt wordt blijkens een niet-vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor de betrokken woning of het betrokken gebouw.
6. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig art. 5.82. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

§3. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het register verwaarlozing: de anciënniteit van opname in het register blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling een einde neemt, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 11. 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.

Artikel 12. Betaaltermijn

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

Artikel 13. Bezwaarprocedure

Op grond van het Decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting een bezwaar ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen. Het Decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de 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 elektronische berichten uit te wisselen, zoals de eBox, wordt het aanslagbiljet geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 14: Overgangsbepaling

§1. Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het verwaarlozingsregister overeenkomstig voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn blijven opgenomen, behouden de oorspronkelijke opnamedatum.

§2. De zakelijk gerechtigde waarvan de woning of het gebouw een lopende vrijstelling heeft dient indien zij toch een aanslagbiljet ontvangen binnen de bezwaarprocedure een nieuwe vrijstelling of schrapping aan te vragen volgens de bepalingen van dit reglement anders wordt de zakelijk gerechtigde belastingplichtig.

§3. Vrijstellingsmogelijkheden waarbij een maximaal aantal verlengingen werd vastgelegd houden ook rekening met toegekende vrijstellingen in het verleden onder voorgaande verwaarlozingsreglementen.

§4. Voor de bepaling van het tarief van de belasting, geldt de oorspronkelijke opnamedatum.

§5. De houders van het zakelijk recht van elke woning of gebouw opgenomen in het gemeentelijke verwaarlozingsregister zullen op de hoogte gebracht worden van het nieuwe reglement via beveiligde zending.

Artikel 15: Slotbepaling

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur
Jan De Winne



Voorzitter Gemeenteraad
Eunice Yahuma