

## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK

GEMEENTERAAD  
20 november 2023

---

Aanwezig:	Dirk De Maeseneer, Anne Dalemans, Erwin Van Heesvelde, Lieselot Bleyenbergh, Dirk Gistelincx, Frederik De Buck, Frank De Vis, Wim Verween, Dominique Vandermeersch, Lieven Volckaert, Sibylle Moreels, Kelly Dermul, Tijn De Witte, Tim Dhondt, Kathleen Snyers, Rose Botelberge, Christoph Saerens, Koen Vande Weghe, Pierre Cottenie, Lena De Smaele,	burgemeester; voorzitter gemeenteraad;  schepenen;  raadsleden; algemeen directeur
Verontschuldigd:	Ellen Swennen, Mathieu Van Lancker,	raadsleden

### REGLEMENT VOOR DE OPMAAK EN BEHEER VAN HET VERWAARLOZINGSREGISTER EN HET BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

#### Juridische grond

- Gecoördineerde Grondwet van België van 17 februari 1994, artikels 41, 159, 162,2°, 170 §4, 172 en 173.
- Decreet van 19 april 1995 (en latere wijzigingen) betreffende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
- Decreet van 22 december 1995 (en latere wijzigingen) betreffende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, en latere wijzigingen.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 2, deel 2.
- Decreet van 23 december 2016 betreffende diverse fiscale bepalingen.
- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (en latere wijzigingen), artikels 40, 41, 14°, 326 t.e.m. 341.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register.

#### Motivering

- Verwaarloosde woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Verwaarlozing is veelal een voorbode van verdere verkrotting en onbewoonbaarheid. Langdurige verwaarlozing zal dan ook meer lasten voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikstorten,

overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

- Verwaarlozing zorgt daarnaast voor de verloedering van de leef- en woonomgeving en heeft een negatieve impact op het beschikbare patrimonium in de gemeente.
- Verwaarlozing vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Verwaarlozing bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt. Verwaarloosde gebouwen hebben hierdoor een nog grotere negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de gemeente (o.a. door het wegblijven van bezoekers, door de afwezigheid van personeel in verwaarloosde kantoorgebouwen) dan verwaarloosde woningen.
- De gemeente opteert dan ook om voornoemde redenen een hoger tarief in te voeren voor verwaarloosde gebouwen dan voor verwaarloosde woningen en kamers.
- De belasting valt ten laste van zakelijke gerechtigden van gebouwen en woningen welke 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister. Met deze belasting beoogt de gemeente om ervoor te zorgen dat het beschikbare patrimonium in de gemeente optimaal benut wordt. Daarnaast dienen de ontvangsten en de uitgaven van de gemeente in evenwicht te worden gehouden. Hiertoe is het wenselijk te voorzien in het heffen van eigen gemeentelijke belastingen specifiek geënt op de lokale omstandigheden en ter ondersteuning van bepaalde beleidsaspecten.
- De in het reglement opgenomen vrijstellingen zijn te verantwoorden binnen het gemeentelijk beleid tot volle activatie van het beschikbaar patrimonium met in achtneming van volgende principes:
  01. Nieuwe zakelijke gerechtigden de mogelijkheid geven om verwaarlozing te verhelpen zonder hen te belasten, gezien zij niet de oorspronkelijke veroorzaker zijn van de verwaarlozing;
  02. Zakelijke gerechtigden die initiatief nemen om het gebouw / woning te renoveren tijdens de periode van renovatie vrijstelling te verlenen om zo renovatie aan te moedigen;
  03. Personen die geconfronteerd worden met een ramp, gerechtelijke verzegeling, die opgenomen zijn in ouderenvoorziening, ziekenhuis, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt is, de mogelijkheid te geven een duurzame oplossing te vinden voor het gebouw/woning;
  04. Om beschermd onroerend erfgoed zoveel mogelijk te laten renoveren en niet verloren te laten gaan, een vrijstelling te voorzien om de zakelijke gerechtigde de tijd te geven een renovatiedossier in te dienen bij bevoegde instanties en tijdens de looptijd van de renovatie, gezien de renovatie bij een onroerend erfgoed technisch moeilijker en duurder is en de aanvraagtijd tot bekomen van een erfgoedpremie kan oplopen;
  05. Gebouwen en woningen die opgenomen zijn in een onteigeningsplan of die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld, gezien in het kader van algemeen belang een andere bestemming aan het gebouw / woning zal gegeven worden en eventuele verwaarlozing buiten de wil van de zakelijke gerechtigde plaatsvindt;

06. Personen die gedomicilieerd zijn op het tijdstip van opname in het verwaarlozingsregister en waarbij de verwaarloosde woning hun enigste onroerend zakelijk recht is, de mogelijkheid geven om samen met de sociale diensten een duurzame oplossing te vinden voor het gebouw/de woning.

- Om daadkrachtig te kunnen optreden tegen verwaarlozing is het wenselijk een belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen te voorzien. Met deze belasting beoogt de gemeente om ervoor te zorgen dat het beschikbare patrimonium in de gemeente optimaal benut wordt en om de verloedering van de leef-en woonomgeving tegen te gaan. Daarnaast dienen de ontvangsten en uitgaven van de gemeente in evenwicht te worden gehouden. Hiertoe is het wenselijk te voorzien in het heffen van eigen gemeentelijke belastingen specifiek geënt op de lokale omstandigheden en ter ondersteuning van bepaalde beleidsaspecten.
- De belasting voorziet in een verschillend tarief voor gebouwen en woningen. Voor gebouwen wordt een hoger tarief bepaald gezien, zoals in voormelde motivering aangehaald, verwaarloosde gebouwen een grotere negatieve impact hebben op de aantrekkelijkheid van de gemeente en haar handelskernen, waardoor meer gemeentelijke middelen dienen ingezet te worden om deze aantrekkelijkheid te behouden ofwel te verbeteren en verwaarlozing tegen te gaan. Bovendien mag worden aangenomen dat een gebouw in principe een hogere economische waarde heeft, zodat om eenzelfde effect van activatie te bereiken bij de zakelijk gerechtigden van gebouwen als van woningen dit een hoger tarief rechtvaardigt.

#### **Inspraak, advies en bijlagen**

- Lokaal Woonoverleg van 17 oktober 2023

#### **Bijlagen**

- Technische fiche verwaarlozing.

#### **Stemresultaat**

14 stemmen voor (Dirk De Maeseneer, Anne Dalemans, Erwin Van Heesvelde, Lieselot Bleyenbergh, Dirk Gistelincx, Frederik De Buck, Frank De Vis, Lieven Volckaert, Sibylle Moreels, Kelly Dermul, Rose Botelberge, Christoph Saerens, Koen Vande Weghe, Pierre Cottenie)

3 stemmen tegen (Dominique Vandermeersch, Tijn De Witte, Kathleen Snyers)

2 onthoudingen (Wim Verween, Tim Dhondt)

#### **Besluit**

##### **Artikel 1 Reglement voor de opmaak en beheer van het verwaarlozingsregister.**

###### 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 5° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- 6° verwaarloosd gebouw: gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas;
- 7° verwaarloosde woning: woning met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas;
- 8° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen zoals bedoeld in art. 25 §1 van het decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 9° bedrijfsruimte: De bedrijfsruimte zoals bedoeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;
- 11° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw de woning of de kamer, niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;
- 12° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 13° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
- a) de volle eigendom;
  - b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
  - c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik;

## Hoofdstuk 1: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

### 2. Verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen

§2. In het verwaarlozingsregister worden 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 houders van het zakelijk recht;

4° het nummer en de datum van het opnameattest;

5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname;

6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw zich situeert.

§3. Een woning die ongeschikt – en onbewoonbaar is verklaard overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan opgenomen worden op het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister overeenkomstig de bepalingen in het gemeenteraadsbesluit van 7 december 2020 betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister, kan opgenomen worden op het verwaarlozingsregister.

### 3: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1 De ambtenaren van het ILV Wonen Leie & Schelde zijn door het college van burgemeester en schepenen gemachtigd voor de opsporing, registratie en schrapping van verwaarloosde woningen of gebouwen. Hierna genoemd de administratie.

Deze door het college van burgemeester en schepenen aangewezen 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. 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 buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

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 geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of;

2° de stabiliteit is aangetast en/of;

3° onderdelen dreigen los te komen en/of;

4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een technisch verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister.

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 15 punten. Aan het verslag wordt minimaal één foto toegevoegd.

§4. De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

#### 4. Kennisgeving van de registratie

§1. Alle zakelijk gerechtigden worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister;
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het verwaarlozingsregister;

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

#### 5. Beroep tegen de registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroepschrift moet, op straffe van onontvankelijkheid, 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 verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Het is aan de zakelijk gerechtigde om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de beroepsinstantie.

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 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.

§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. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd met een beveiligde zending.

§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 zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

§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. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

§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 derde werkdag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister op vanaf de administratieve akte van de verwaarlozing.

## Hoofdstuk 2: Schrapping woningen en gebouwen uit het verwaarlozingsregister

### 6. Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als een 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 3, 15 punten of meer zouden opleveren.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde 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 verwaarlozingsregister;

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§3. De datum van schrapping is de datum van de betekening van de aanvraag tot schrapping uit het verwaarlozingsregister.

## 7. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de weigering tot schrapping uit het verwaarlozingsregister, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het beroepschrift voldoet aan volgende voorwaarden om ontvankelijk te zijn:

- het beroepschrift is schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd;
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending;
- het beroepschrift moet volgende gegevens bevatten:
  - o de identiteit en het adres van de indiener;
  - o 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;
  - o de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.
  - o Het beroepschrift wordt betekend binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de derde werkdag na betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 6, §2. Zolang de beroepstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan de zakelijk gerechtigde een vervangend beroepschrift indienen, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§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.

§4. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd met een beveiligde zending.

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. 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 derde werkdag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister op vanaf de administratieve akte van de verwaarlozing.

## **Artikel 2 Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen**

### 1. Begripsomschrijvingen

1° aanslagjaar: is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.

2° administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.



3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:  
a) een aangetekend schrijven;  
b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;  
c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld

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.

5° verwaarloosde woning en/of gebouw: Een woning en/of gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas.  
6° verwaarlozingsregister: Het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen zoals bedoeld in art. 25 §1 van het decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

7° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen.

8° ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de zakelijke gerechtigde en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. Blikseminslag.

9° renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

10° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- o een overzicht van de voorgenomen werken
- o een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt
- o een kopie van de originele offertes of facturen van minimaal 10 000 euro (exclusief BTW); deze facturen en offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar;
- o bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken
- o fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- o indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars

Een ingediende renovatienota wordt geacht te zijn goedgekeurd wanneer binnen 3 maanden ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van de renovatienota geen beslissing van de administratie is genomen.

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

12° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt.

13° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;

c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik.

§2. Het verwaarlozingsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement van 20 november 2023 betreffende de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister.

## 2. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§2. De belasting voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit dit register is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt

§3. In geval het gebouw of de woning ook opgenomen is in het leegstandsregister, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het leegstandsregister en het verwaarlozingsregister.

## 3. De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijke gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw, op de verjaardag van de registratiedatum.

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

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending 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:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf één, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

## 4. Tarief van de belasting

§1. Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op:

- 3000 euro voor een verwaarloosd gebouw
- 2000 euro voor een verwaarloosde woning

§2. Vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar, wordt de bovenvermelde belasting verdubbeld.

## 5. Vrijstellingen

### §1. Aanvraag vrijstelling

Een vrijstelling kan aangevraagd worden met een gemotiveerd verzoek, verzonden via een beveiligde zending bij de administratie.

§2. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister. De anciënniteit van opname in het verwaarlozingsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in het verwaarlozingsregister.

### §3. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- Vennootschappen waar de vroeger zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks in participeert in het aandeelhouderschap
- Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is

2° wanneer minstens één van de zakelijke gerechtigden gedomicilieerd is op de verwaarloosde woning op het tijdstip van opname in het verwaarlozingsregister, en het zijn enig onroerend zakelijk recht is. De vrijstelling geldt enkel voor een periode van twee aanslagjaren, volgend op het eerste belastbaar aanslagjaar.

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

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Het bewijs wordt geleverd door een attest afgeleverd door de gemeentelijke instantie.

2° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;

3° Verwaarloosd is wegens overmacht, waarvan de zakelijk gerechtigde de bewijslast draagt.

4° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. De belastingplichtige kan deze vrijstelling voor hetzelfde gebouw of dezelfde woning éénmaal invoeren;

5° gerenoveerd wordt op basis van een door de administratie goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 1 van huidig reglement.

De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig met eenzelfde periode worden verlengd. De zakelijk gerechtigde moet voor deze verlenging een gemotiveerd verzoek richten aan de administratie waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat het overeengekomen tijdschema (grotendeels) gevolgd is; tevens dient een motivatie voorgelegd worden voor die zaken uit het tijdschema die niet tijdig konden gerealiseerd worden.

De belastingplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv aan de hand van foto's, facturen,...). Na 1 jaar vrijstelling kan een controle ter plaatse gebeuren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend.

6° gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend op het lokaal woonoverleg.

Deze vrijstelling geldt voor een termijn van een jaar volgend op het moment dat de planning is bezorgd aan de leden van het lokaal woonoverleg. De vrijstelling kan drie maal voor een jaar worden verlengd mits positief advies van het lokaal woonoverleg over de voortgang van de renovatieplanning;

## 6. Inkohiering

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

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

§3. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§4. Wanneer de zakelijk gerechtigde bij toepassing van artikel 5 van het gemeentelijk reglement van 20 november 2023 betreffende de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister bezwaar kon indienen tegen opname in het verwaarlozingsregister en zulks heeft nagelaten, kan hij bij zijn bezwaar tegen de belasting de opname in de inventaris niet meer betwisten tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar na de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister zijn ontstaan.

## **Artikel 3. Bekendmaking**

Onderhavig reglement treedt in voege op 01 januari 2024 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.



Lena De Smaele  
algemeen directeur

namens de gemeenteraad,

Anne Dalemans  
voorzitter gemeenteraad

voor eensluidend afschrift,



Lena De Smaele  
algemeen directeur

Anne Dalemans  
voorzitter gemeenteraad