

## **Gemeentelijk reglement opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen**

### **Artikel 1: Begripsomschrijvingen**

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de personeelsleden die door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband belast zijn met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. Zij bezitten onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden. De administratie voert alle taken uit met betrekking tot de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een (elektronisch) aangetekend schrijven,
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
- c) via de gemeentelijke website indien een meldingsformulier voorzien is,
- d) elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3° 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;

4° houder (of medehouder) van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of woning;

5° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

6° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

### **Hoofdstuk 1: Opname**

#### **Artikel 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° het dossiernummer,
- 3° de datum van opname in het verwaarlozingsregister.

#### **Artikel 3: Vaststelling van verwaarlozing**

§1. Een gebouw of een 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. Op basis van het opnameattest wordt geoordeeld hoeveel indicaties van verwaarlozing aanwezig zijn. Indien 3 of meer gebreken van categorie I (klein gebrek) of minstens 1 gebrek van categorie II (ernstig gebrek) aanwezig is, is er sprake van verwaarlozing.

§2. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§3. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§4. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§5. Een woning die opgenomen is in het gemeentelijk register tweede verblijven, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

#### **Artikel 4: Kennisgeving van de opname**

§1. Alle houders 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 in het verwaarlozingsregister.

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

#### **Artikel 5: Beroep tegen de opname**

§1. Binnen een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending omtrent de opname in het verwaarlozingsregister kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen. Het modelformulier om beroep in te dienen tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is in te vullen via de website van de gemeente of op te vragen bij de administratie. Het beroepschrift moet minstens de volgende gegevens bevatten:

1° de identiteit en het adres van de indiener,

2° het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,

3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister onterecht is gebeurd. De opname kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt de houder van het zakelijk recht bij het dossier een schriftelijke machtiging

tot vertegenwoordiging, tenzij deze optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is. Dan vervalt het eerste beroep.

§3. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De beslissing gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een beslissing op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd, of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent de beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de indiening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§5. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

## **Artikel 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister**

§1. Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat:

- de woning of het gebouw maximaal twee gebreken van categorie I vertoont en geen gebreken van categorie II, zoals vermeld in het opnameattest, en deze toestand niet langer aanleiding geeft tot verwaarlozing;
- de woning volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin.

De houder van het zakelijk recht kan dit aantonen door het aanleveren van bewijsstukken. Indien dit onvoldoende blijkt, kan de administratie een aanvullend feitenonderzoek uitvoeren.

De administratie kan op eigen initiatief een woning of gebouw uit het verwaarlozingsregister schrappen, indien bij een controle ter plaatse blijkt dat maximaal twee gebreken van categorie I aanwezig zijn en geen gebreken van categorie II voorkomen, zoals vastgesteld in het opnameattest.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

1° de identiteit en het adres van de indiener,

2° het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,

3° de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, wordt een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toegevoegd aan het dossier,

tenzij deze persoon optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§3. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

§4. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5. Dezelfde termijnen en procedures gelden.

## **Hoofdstuk 2: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen**

### **Artikel 7: Belastbaar voorwerp en belastingtermijn**

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw zes opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister. Na zes maanden opname is de belasting om de twaalf maanden verschuldigd.

§2. Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister blijft de belasting verschuldigd.

### **Artikel 8: Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw.

§2. Bij mede-eigendom wordt de verwaarlozingsbelasting pro rata verdeeld volgens het eigendomsdeel, maar alle mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het volledige bedrag. Een mede-eigenaar met een persoonsgebonden vrijstelling is vrijgesteld van betaling; de overige mede-eigenaars blijven hoofdelijk aansprakelijk voor het resterende bedrag.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht informeert de verkoper of diens notaris de verkrijger van het zakelijk recht vooraf dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister. De verkoper of diens notaris stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de

authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht. De kennisgeving bevat minstens de volgende gegevens:

- het adres van de overgedragen woning of gebouw;
- naam en adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht en het eigendomsaandeel;
- datum van de akte;
- naam en kantooradres van de notaris.

De belastingplicht gaat over op de nieuwe houder vanaf de datum van de akte.

Bij ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1 als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

In elk geval wordt er geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst aangaande de verschuldigde belasting.

### **Artikel 9: Tarief van de belasting**

§1. De belasting bedraagt:

- Na 6 opeenvolgende maanden opname in het verwaarlozingsregister: € 2.000;
- Na 18 opeenvolgende maanden: € 3.000.
- Na 30 opeenvolgende maanden: € 4.000.
- Na 42 opeenvolgende maanden: € 5.000.

Vanaf 54 opeenvolgende maanden: € 6.000 per jaar.

§2. Het aantal termijnen dat een gebouw of een woning in het verwaarlozingsregister staat vervalt bij de overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

§3. Wanneer een vrijstelling van de verwaarlozingsheffing wordt toegekend, wordt bij het verstrijken van de vrijstellingsperiode opnieuw gekeken naar het totaal aantal opeenvolgende maanden dat het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister is opgenomen.

### **Artikel 10: Wijze van inning**

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

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

### **Artikel 11: Bezwaarprocedure**

§1. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn door de belastingschuldige of diens vertegenwoordiger. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden. De termijn van drie maanden begint te lopen als:

- Het aanslagbiljet per post werd verstuurd, de derde werkdag na de verzenddatum;
- Het aanslagbiljet elektronisch werd verzonden, de datum van verzending;
- De belastingplichtige en het bestuur gebruik maken van hetzelfde informatiesysteem om berichten elektronisch uit te wisselen, de datum waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

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

§3. De belastingplichtige kan beroep doen op de volgende persoonsgebonden of woning- of gebouwgebonden vrijstellingsmogelijkheden. De persoonsgebonden vrijstellingen gaan niet over op de nieuwe houder van het zakelijk recht bij overdracht. Een vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd.

*Persoonsgebonden vrijstellingen:*

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder is van het zakelijk recht op de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor maximum de eerste twee belastingjaren die volgen op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris of de notarisakte waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden.

2° De enige belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf wordt opgenomen in een instelling of ziekenhuis. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. Deze vrijstelling kan aangevraagd worden voor maximum twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de datum van de opname van de woning in het register van verwaarloosde woningen of gebouwen, op voorwaarde dat de belastingplichtige de laatste bewoner was van de woning.

*Gebouw- of woning gebonden vrijstellingen:*

3° 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. Deze vrijstelling geldt voor maximum de eerste vijf aanslagjaren vanaf de definitieve goedkeuring van het onteigeningsplan;

4° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming). Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt. De vrijstelling kan enkel worden toegekend naar aanleiding van een besluit van de burgemeester op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. De vrijstelling wordt verleend vanaf de datum van de beslissing van de burgemeester tot de opheffing

van dit besluit. Enkel van toepassing wanneer de woning of het gebouw voordien niet werd opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

5° Grondig gerenoveerd werd gedurende het jaar waarop de belastingaanslag betrekking heeft. In die zin dat de uitgevoerde werken betrekking hebben op het wegwerken van de indicaties vermeld in het opnameattest. De volgende bewijsstukken dienen voorgelegd te worden:

- o indien van toepassing, een goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning (geen sloopvergunning);
- o een schets of plan met aanduiding van de uitgevoerde werken;
- o een beschrijving van de uitgevoerde werken;
- o facturen van de uitgevoerde werken;
- o foto's van voor en na de renovatie.

Deze vrijstelling kan maximum voor drie opeenvolgende aanslagjaren worden aangevraagd.

### **Artikel 12: Overgangsbepaling**

§1. Woningen en gebouwen die voor 1 januari 2026 zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, blijven opgenomen met behoud van hun opnamedatum. Deze opname blijft rechtsgeldig en vormt de basis van de toepassing van dit reglement, tenzij de eigenaar aantoont dat de woning of het gebouw niet langer verwaarloost is conform de bepalingen van dit reglement.

§2. Voor de bepaling van het belastingtarief wordt verdergegaan op het aantal maanden dat de woning of het gebouw is opgenomen in het verwaarlozingsregister, ongeacht of er een vrijstelling van toepassing is. Deze regeling is van toepassing vanaf het aanslagjaar 2026.

§3. Voor woningen of gebouwen die vóór de inwerkingtreding van dit reglement werden opgenomen in het verwaarlozingsregister, wordt de eerste belasting na opname in het register pas geheven na twaalf maanden opname, in plaats van na zes maanden. De daaropvolgende belasting vindt plaats op 18 maanden en verder zoals bepaald in artikel 9 van dit reglement.

§4. Indien de houder van een zakelijk recht onder een vorig reglement een vrijstelling heeft verkregen voor meerdere aanslagjaren, dient deze, vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, een nieuwe aanvraag in te dienen conform de voorwaarden en procedure zoals bepaald in artikel 11. Eerder vrijstellingen worden niet automatisch verlengd onder dit reglement.

§5. Bij vrijstellingen waarvoor een maximaal aantal verlengingen is vastgelegd, worden ook de vrijstellingen meegeteld die in het verleden zijn toegekend onder eerdere verwaarlozingsreglementen.

### **Artikel 13: Slotbepaling**

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 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 hetzelfde decreet.