

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	16 december 2025
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	Gemeentelijk reglement opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen

Aanwezig: Zelderloo Walter, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, De Win Harry, De Freyne David, De Jonge Jasper, Vanhee Fré, Walravens Jef, Vanderoost Jef, Nijs Marianne, De Buyst Véronique, Mus Niki, Vergels Driss, Seyns Valérie, Merckx Lean, Liekens Goedele, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Janssens Linda, Clement Louis, Hoffmans Nathalie, De Ridder Dries, Gins Brigitte, Valtin Katleen, Quaghebeur Stijn, Vereecke Liesbet, De Dobbeleer Frank, Willen Marc, Erkelbout Jan, Van Hove Diane

Toelichting

Het bestaande gemeentelijk belastingreglement van 20 december 2022 ter bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen dient te worden hernieuwd.

De gemeente maakt deel uit van de Interlokale Vereniging Woonwinkel West-Brabant. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen als aanvullende activiteit (2020-2025) en als basisactiviteit (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Verwaarlozing wordt decretaal gedefinieerd als ernstige zichtbare en storende gebreken aan o.a. buitenmuren, dak, schrijnwerk en goten. Verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moeten voorkomen en bestreden worden om verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

Bovendien is het vanuit het gevoerde gemeentelijke woonbeleid wenselijk dat het beschikbare patrimonium voor wonen zo optimaal mogelijk benut wordt en dit op een kwaliteitsvolle manier. De strijd tegen verwaarlozing dient dus ook bekeken te worden samen met het gevoerde beleid inzake leegstand van woningen en gebouwen. Wanneer deze problematieken mekaar versterken heeft dit immers een negatieve impact op de leef- en woonomgeving van de gemeente.

De opvolging van verwaarloosde en verkrotte woningen is sinds het decreet van 23 december 2016 overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijke niveau. Het doel van de belasting is dat er zoveel mogelijk woningen en/of gebouwen van goede kwaliteit effectief volgens hun functie gebruikt worden. Het is immers noodzakelijk om de verwaarlozing van woningen en/of gebouwen te voorkomen en te bestrijden omdat deze op verschillende wijzen hinder en mogelijks gevaar veroorzaken. Verwaarlozing kan de veiligheid van de omwonenden of voorbijgangers in gevaar brengen.

Het gemeentebestuur wordt bij verwaarloosde gebouwen bovendien vaak geconfronteerd met aanzienlijke opruimingskosten, aannemingskosten en administratieve onkosten omdat de eigenaars na verschillende aanmaningen nalaten zelf actie te ondernemen. Het verhalen van deze kosten op de eigenaars en het opleggen van GAS-boetes heeft hierbij geen effect zodat moet overgegaan worden tot het sturen van een dwangbevel of tot procedures van beslaglegging. Men kan dus stellen dat bij verwaarlozing zowel de directe als de indirecte kosten voor de gemeente snel oplopen en zonder voldoende hoge belasting ten laste van de gemeenschap vallen. Een exponentiële toename van het

tarief is dus gerechtvaardigd om de eigenaars aan te sporen een einde te maken aan de toestand van hun verwaarloosde eigendom.

De vrijstellingen die in het reglement zijn opgenomen, spelen in op (onvoorziene) situaties en sluiten aan bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Evaluatie

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Correctie van de beslissingsbevoegdheid inzake belastingvrijstellingen: De bevoegdheid om vrijstelling van belasting toe te kennen ligt bij het college van burgemeester en schepenen, en niet bij de administratie. Dit wordt in lijn gebracht met de geldende regelgeving.
- De vrijstellingsprocedure wordt aangepast conform de geldende regelgeving. Een vrijstelling kan worden aangevraagd na inkohiering en verloopt via de bezwaarprocedure. Deze werkwijze sluit het best aan bij de bepalingen van het Invorderingsdecreet.
- Wijzigingen in het vrijstellingsbeleid: Verschillende bestaande vrijstellingsgronden worden geschrapt of aangepast om het reglement meer in overeenstemming te brengen met de actuele maatschappelijke en juridische context:
 - De vrijstelling voor belastingplichtigen met een beperkte handelingsbekwaamheid of voor wie verblijft in een oudervoorziening of psychiatrische instelling wordt geschrapt. Ook in deze gevallen blijft het belangrijk dat de betrokken woningen geregeld worden onderhouden, ongeacht de persoonlijke situatie van de eigenaar of gebruiker.
 - De vrijstelling wegens een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijke procedure wordt afgeschaft. In sommige gevallen kan de houder van het zakelijk recht immers wél de nodige maatregelen nemen om de verwaarlozing aan te pakken, ondanks het betredingsverbod.
 - De vrijstelling voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden op basis van artikel 18 §2 van de Vlaamse Wooncode werd geschrapt, aangezien dit artikel niet langer van toepassing is.
 - De vrijstelling omwille van sociale beheersrecht werd geschrapt aangezien de houder van het zakelijk recht een vrijstelling kan aanvragen voor renovatiewerken, zodat het dossier nauwgezet opgevolgd blijft.
 - Andere vrijstellingsmogelijkheden worden duidelijker verwoord.
- Wijzigingen aan het opnameattest:
 - Identiteit en adres van de houder(s) van het zakelijk recht worden niet meer opgenomen omwille van GDPR-regelgeving.
 - De woningcontroleurs voegden een nieuwe categorie (categorie II) toe. Zo kan er een beter onderscheid gemaakt worden tussen ernstige en minder ernstige gebreken.
 - Een woning wordt opgenomen vanaf 3 gebreken van categorie I of 1 gebrek van categorie II.
 - Het gebrek rond verwaarlozing van de tuin werd geschrapt omdat dit niet kan gebruikt worden voor vaststelling van een verwaarloosde woning of gebouw. De omgeving van het pand is iets anders dan het pand zelf.

Juridisch kader

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).
- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

- Het bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Boek 2, Deel 2, Titel 4, artikels 2.15 - 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 over het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Onder artikel 2.14 staat verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken opgenomen als basisinitiatief.
- Besluit van de gemeenteraad van 23 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel West-Brabant".
- Besluit van de gemeenteraad van 20 december 2022 houdende een gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- Besluit van gemeenteraad van 18 september 2017: nieuw gemeentelijk reglement verwaarloosde en verkrotte woningen
- Besluit van gemeenteraad van 26 juni 2018: het gemeentelijk reglement verwaarloosde en verkrotte woningen
- Besluit van de gemeenteraad van 15 december 2020: gemeentelijk reglement ter bestrijding van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Beslissing

Met algemene stemmen

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:
1. een (elektronisch) aangetekend schrijven,
 2. een afgifte tegen ontvangstbewijs,
 3. 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 natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;
- 5° opnameattest: de beslissing van de administratie tot opname van een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw in het verwaarlozingsregister. Het opname-attest (voorheen administratieve akte) bevat de vaststelling van de verwaarlozing;
- 6° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;
- 7° 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. Waarschuwingprocedure

§ 1. Een woning of gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Deze gebreken worden omschreven in een waarschuwingsbrief.

§2. Indien de administratie verwaarlozing vaststelt, ontvangt de houder van het zakelijk recht een waarschuwingsbrief met een uitnodiging tot overleg. Vanaf de datum op de brief krijgt de houder drie maanden de tijd om contact op te nemen met de administratie.

Tijdens het eerste contactmoment wordt in overleg een individuele afsprakennota opgesteld en ondertekend.

Deze nota bevat concrete afspraken over de frequentie en wijze van communicatie met de administratie (bijvoorbeeld minstens maandelijks via e-mail, telefonisch of fysiek). Daarnaast wordt afgesproken dat er minstens één fysiek contactmoment per jaar plaatsvindt.

Indien de gemaakte afspraken niet worden nageleefd en de verwaarlozing niet binnen één jaar wordt weggewerkt, wordt het gebouw of de woning opgenomen in het verwaarlozingsregister op basis van het opnameattest. Het begeleidingstraject blijft verder lopen. Bij actieve medewerking en naleving van de afspraken kan de houder van het zakelijk recht in aanmerking komen voor een vrijstelling van de belasting op verwaarlozing, zoals omschreven in artikel 12.

§3. Indien er geen reactie komt binnen drie maanden na verzending van de waarschuwingsbrief, wordt het gebouw of de woning opgenomen in het verwaarlozingsregister, zoals bepaald in artikel 5.

Artikel 4. 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 gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 5. Kennisgeving van de opname

§1. Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van Opmetingen en Waarderingen ('het Kadaster'), 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 de 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 6. Beroep tegen de opname

§1. 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 worden betwist 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. De houder van het zakelijk recht dient beroep in bij het college van burgemeester en schepenen tegen de opname op het verwaarlozingsregister binnen een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de beveiligde zending omtrent de opname in het verwaarlozingsregister.

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

§4. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de gegrondheid van de onvankelijke 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.

§5. 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.

§6. 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 vanaf de opnamedatum.

Artikel 7. 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 in artikel twee, en deze toestand niet langer aanleiding geeft tot verwaarlozing;

- de woning of het gebouw volledig werd gesloopt, wat 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:

- de identiteit en het adres van de indiener,
- het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
- de bewijsstukken zoals vermeld in §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 6. Dezelfde termijnen en procedures gelden.

Hoofdstuk 2: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 8. Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Vanaf aanslagjaar 2026 geldt er een gemeentebelasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister. De belasting is verschuldigd op 1 januari van het jaar dat volgt op de opname in het verwaarlozingsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting jaarlijks op 1 januari verschuldigd.

Artikel 9. 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 zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§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 van verkoop;
- naam en kantooradres van de notaris.

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

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, voor zover de gemeente op het moment van het verschuldigd worden van de belasting niet op de hoogte is dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

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

Artikel 10. Tarief van de belasting

§1. Voor het eerste aanslagjaar wordt de belasting berekend op basis van het aantal volledige maanden dat de woning of het gebouw op 1 januari in het verwaarlozingsregister is opgenomen, tellend vanaf de eerste dag van de maand na de datum van het opname-attest, zijnde de opnamedatum in het verwaarlozingsregister. De belasting bedraagt:

Aantal maanden op het register ÷ 12 × € 2.500,00.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het belastingbedrag naargelang het aantal maanden:

Maanden op register Bedrag

12 maanden	€ 2.500,00
13 maanden	€ 2708,33
14 maanden	€ 2916,67
15 maanden	€ 3125,00
16 maanden	€ 3333,33
17 maanden	€ 3541,67
18 maanden	€ 3750,00
19 maanden	€ 3958,33
20 maanden	€ 4166,67
21 maanden	€ 4375,00
22 maanden	€ 4583,33
23 maanden	€ 4791,67

§2. Indien het pand op 1 januari van het tweede jaar nog steeds is opgenomen in het verwaarlozingsregister, bedraagt de belasting €5.000,00.

§3. Indien het pand op 1 januari van het derde jaar nog steeds is opgenomen in het verwaarlozingsregister, bedraagt de belasting: €7.500,00.

§4. Indien het pand op 1 januari van het vierde jaar nog steeds is opgenomen in het verwaarlozingsregister, bedraagt de belasting €10.000,00.

§5. Indien het pand op 1 januari van het vijfde jaar nog steeds is opgenomen in het verwaarlozingsregister, bedraagt de belasting €12.500,00.

§6. Indien het pand op 1 januari van het zesde jaar of later nog steeds is opgenomen in het verwaarlozingsregister, bedraagt de belasting €15.000,00.

§7. Het aantal termijnen dat een woning of een gebouw in het verwaarlozingsregister staat, vervalt bij de overdracht van het volledige zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning, met dien verstande dat geen reset plaatsvindt bij gedeeltelijke overdracht of overdracht van een onverdeeld aandeel, noch bij de vestiging of overdracht van beperkte zakelijke rechten (zoals vruchtgebruik, erfpacht of opstal).

De eerste heffing na overdracht wordt berekend conform §1-§6 waarbij de aktedatum van de overdracht de nieuwe opnamedatum wordt in het verwaarlozingsregister.

Wordt NIET als overdracht van een zakelijk recht beschouwd:

1. de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
2. de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

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

Artikel 11. 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 worden betaald binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 12. Bezwaarprocedure en vrijstellingen

§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 maken gebruik van hetzelfde informatiesysteem om berichten elektronisch uit te wisselen, de datum waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

§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 op 1 januari van het aanslagjaar sinds minder dan twaalf maanden houder is van het zakelijk recht op de woning of het gebouw. Deze vrijstelling moet worden aangetoond met een attest van de notaris of de notariële akte waaruit de datum van verwerving blijkt.

Gebouw- of woning gebonden vrijstellingen:

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld een woning of gebouw dat:

2° Grondig werd gerenoveerd in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. De werken die werden uitgevoerd moeten betrekking hebben op het wegwerken van de indicaties vermeld in het opnameattest. De volgende bewijsstukken dienen voorgelegd te worden:

- indien van toepassing een goedgekeurde omgevingsvergunning;
- een schets of plan met aanduiding van de uitgevoerde werken;
- een beschrijving van de uitgevoerde werken;
- facturen van de uitgevoerde werken;
- foto's van voor en na de renovatie.

Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van maximum 3 aanslagjaren volgend op het definitief uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning, wanneer het gaat over werken die stedenbouwkundige handelingen omvatten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Wanneer het gaat om werken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, geldt de vrijstelling voor een periode van maximum 2 aanslagjaren. Deze vrijstelling kan maar eenmalig in een periode van 10 jaar aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.

3° Wordt gesloopt. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar dat volgt op het definitief uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning voor de sloop, voor zover de sloopwerken een omgevingsvergunning vereisen. Wanneer de sloopwerken uitgevoerd kunnen worden zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning vereist is, geeft de loutere intentieverklaring tot sloop geen aanleiding tot het toekennen van een vrijstelling

4° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen vergunning meer kan worden afgeleverd wegens een voorlopig of definitief onteigeningsplan. Het goedgekeurd onteigeningsplan moet worden voorgelegd.

5° Vernield of beschadigd werd door een plotse ramp (brand of overstroming). De vrijstelling wordt toegekend op basis van een besluit van de burgemeester (artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) en geldt voor de eerste twee aanslagjaren na dat besluit. Deze vrijstelling geldt enkel als de woning of het gebouw voor de ramp niet in het verwaarlozingsregister was opgenomen.

Artikel 13. Overgangsbepaling

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen van 20 december 2022. 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 aantoonst dat de woning of het gebouw niet langer verwaarloosd 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. Indien de houder van het zakelijk recht onder een vorig reglement een vrijstelling heeft verkregen voor meerdere aanslagjaren, blijft de termijn van de toegekende vrijstelling geldig.

§4. Bij vrijstellingen waarvoor een maximaal aantal verlengingen is vastgelegd, worden ook de vrijstellingen meegeteld die in het verleden zijn toegekend onder eerdere verwaarlozingsreglementen (op basis van dezelfde of gelijkaardige grond).

Artikel 14. Bekendmaking

Dit reglement 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 ter kennis gebracht van de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van hetzelfde decreet.

**Namens Gemeenteraad,
voor eensluidend afschrift**