

Gemeenteraad

Besluit

GoedgekeurdZitting van 25 november 2025
Omgeving & Werken - Wonen

Getekend door

35 2025_GR_00190**Gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en
belasting op verwaarlozing van woningen en gebouwen
- Goedkeuring****Samenstelling:**

Aanwezig:

Raf Truyens, schepen; Carina Gijsbers, voorzitter; Sven Saenen, gemeenteraadslid; Jan Dalemans, Burgemeester; Theo Martens, gemeenteraadslid; Johan Feyen, gemeenteraadslid; Jan Vangenechten, schepen; William Linmans, gemeenteraadslid; Kelly Leenaerts, schepen; Jo Bollen, gemeenteraadslid; Jaak Smeets, gemeenteraadslid; Conny Aerts, gemeenteraadslid; Ellen Schrooten, gemeenteraadslid; Stefan Maes, gemeenteraadslid; Jochim Schrooten, gemeenteraadslid; Noortje Baselet, gemeenteraadslid; Inge Peeters, gemeenteraadslid; Lynn Larsen, gemeenteraadslid; Mustafa Agdere, gemeenteraadslid; Rosi Vander Elst, gemeenteraadslid; Carine Stevens, gemeenteraadslid; Tim Feyen, schepen; Tygo Klaasse, schepen; Robert Verheyen, Algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

Verwaarlozing van woningen en gebouwen dienen op gemeentelijk niveau voorkomen en bestreden te worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving op het grondgebied van de gemeente Hechtel-Eksel tegen te gaan. Sinds 2017 zijn uitsluitend nog de gemeenten bevoegd voor het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Daarnaast is het wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente Hechtel-Eksel het beschikbaar patrimonium voor wonen kwaliteitsvol is en optimaal benut wordt.

Het is derhalve nuttig om een geïntegreerd gemeentelijk beleid te voeren ter bestrijding van verwaarlozing van woningen en gebouwen gelegen op het grondgebied van de gemeente Hechtel-Eksel. De strijd tegen verwaarloosde woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een het register van verwaarloosde woningen en gebouwen ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van de belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

De voornaamste wijzigingen ten opzichte van het voorgaand verwaarlozingsreglement dd. 27 juni 2022:

- Mogelijkheid om bij een beroepschrift te vragen naar een hoorzitting.
- Het heffingsbedrag is verhoogd van 1.100 EUR naar 1.500 EUR, vanwege de indexatie. Dit bedrag is tevens gelijkgetrokken met het bedrag van de leegstandsheffing.
- Invoeren van vereenvoudigde verhogingstrappen. Gedurende het tweede tot en met vierde aanslagjaar stijgt de heffing met het initiële bedrag van aanslagjaar één. Dit met een maximum van €6.000 EUR vanaf aanslagjaar vier.
- Schrapping van de jaarlijkse indexatie via de ABEX-index, vanwege leesbaarheid en administratieve vereenvoudiging.
- Invoegen vrijstellingsgrond voor eigenaars met één onroerend goed.
- Mogelijkheid om ook voor meldingsplichtige werken via een renovatienota een vrijstelling te kunnen bekomen.
- Verlenging van vrijstellingstermijn voor werken met vergunning en renovatienota naar twee jaar.

Algemeen werd gekeken naar een betere leesbaarheid voor de burger. Hieromtrent werden enkele termen aangepast om de toegankelijkheid te vergroten. Verder is er ook intergemeentelijk tussen Lommel, Hechtel-Eksel en Pelt bekeken om de reglementen wonen (reglementen en belastingen op leegstand en verwaarlozing) zo veel als mogelijk te unificeren. Dit om een coherente, eenduidige aanpak van verwaarlozing op regioniveau op elkaar af te stemmen. Deze afstemming gebeurt binnen het IGS wonen WelThuis.

Argumentatie

De financiële toestand van de gemeente en de geldende begrotingsonderrichtingen ter zake.

Boek 2, Deel 2, Titel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen is overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig werden opgeheven vanaf 1 januari 2017.

Ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.

Ministerieel besluit van 13 december 2022 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025.

Het besluit van de gemeenteraad dd. 02 september 2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid IGS HeLo voor de periode 2020-2025.

Het besluit van de gemeenteraad dd. 19 september 2022 houdende de goedkeuring van de herzieningsaanvraag van het intergemeentelijk samenwerkingsverband wonen 'HeLo' voor de periode 2023-2025.

Het besluit van de gemeenteraad dd. 27 juni 2022 houdende de goedkeuring van het verwaarlozingsreglement en belastingreglement op de verwaarlozing van gebouwen en woningen.

De omzendbrief KB/ABB2019/2 dd. 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Juridische grond

De Grondwet, inzonderheid artikel 170 §4.

Vlaamse Codex Wonen 2021.

Het Decreet dd. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het Decreet Lokaal Bestuur dd. 22 december 2017.

Het Bestuursdecreet dd. 7 december 2018.

Stemming op het besluit

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

Het reglement register en belasting verwaarloosde gebouwen en woningen, zoals in bijlage, goed te keuren voor de jaren 2026 tot en met 2031.

Artikel 2

Het onderhavig besluit vervangt het gemeentelijk reglement inzake register en belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen van 27 juni 2022.

Artikel 3

Het onderhavig besluit treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 4

Het College van Burgemeester en Schepenen te gelasten met de bekendmaking en de uitvoering van dit besluit.

Artikel 5

Wonen in Vlaanderen wordt op de hoogte gesteld van dit reglement.

Bijlagen

1. Definitief 27102025 REGLEMENT VERWAARLOZING 2026.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

GEMEENTELIJK REGLEMENT INZAKE INVENTARISATIE VAN EN BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 1. Periode

Het gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen voor de jaren 2026-2031 wordt goedgekeurd. Het besluit van 27 juni 2022 wordt opgeheven.

Artikel 2. Definities

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 van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- 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. een elektronische aangetekende zending.
- 4° **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning en met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen.
- 5° **Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:** de inventaris vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen;
- 6° **Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen:** het register vermeld in artikel 3. §1 van dit reglement;
- 7° **Meldpunt:** De meldingen van leegstand en verwaarlozing gebeuren via een digitaal of schriftelijk contactformulier waarmee ieder een vermoeden van een leegstaand en/of verwaarlozing van een woning of gebouw kan melden;
- 8° **Opnamedatum:** De datum waarop het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen a.d.h.v. de administratieve akte opgesteld door de bevoegde administratie;
- 9° **Renovatie nota:** een gedetailleerde en ondertekende nota, gericht op het uitvoeren van werkzaamheden die de verwaarloosde toestand van de woning of het gebouw beëindigen,
~~goedgekeurd door de administratie en bestaande uit:~~

Hechtel-Eksel - Gemeenteraad van 25 november 2025 - 2025_GR_00190 : Gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op verwaarlozing van woningen en gebouwen

- a. Een volledige opsomming en korte beschrijving van welke geplande stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op wegwerken van vastgestelde gebreken;
- b. Een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht en wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd; met een maximale periode van $\approx$ 3 jaar. Een plan van aanpak met indicatie van wanneer de werken worden uitgevoerd.
- c. Een kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden; Deze mogen niet ouder zijn als 1 jaar;
- d. Indien van toepassing een akkoord van de mede zakelijk gerechtigden.

10° **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 gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt;

11° **Verwaarloosd gebouw of woning**: 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

12° **Woning**: vermeld in artikel 1.3 §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen; elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; (met inbegrip van kamers)

13° **Zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 1: Registratie

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

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

§2. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief de gebreken en de tekenen van verval die aanleiding geven 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 het verwaarloosd gebouw zich situeert.

§3. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, en omgekeerd.

§4. 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, en omgekeerd.

§5. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als verwaarloosd gebouw of als verwaarloosde woning beschouwd.

Artikel 4. Vaststelling en registratie van de verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. De administratie neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen aan hand van de genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto werd toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van vaststelling van de verwaarlozing en geldt eveneens 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 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 die losgekomen zijn of dreigen los te komen en/of
- 4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§4. Een onafgewerkte woning of gebouw die niet windicht is binnen de 5 jaar na goedkeuring van de definitieve stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning, wordt beschouwd als verwaarloosd.

Artikel 5. Kennisgeving van de registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de 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 het beschrijvend verslag;

2° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement.
Rechtspraak Gemeenteraad van 25 november 2025, 2025_GR_00190. Gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op verwaarlozing van woningen en gebouwen

3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

4° informatie over de mogelijkheid tot schrapping, vermeld in artikel 7, uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

5° Informatie over de mogelijkheid tot vrijstelling, vermeld in artikel 12, uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

Artikel 6. Beroep tegen de registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de datum van de beveiligde zending, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij het College van Burgemeester en Schepenen dat optreedt als de beroepsinstantie, zoals omschreven in artikel 2, °2, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Als de vervaldag een zaterdag, zondag of wettelijke of decretale feestdag is dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en 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 motivatie van het beroep;
- De bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister 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 zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. 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. De administratie deelt per beveiligde zending aan de indiener mee of het beroepschrift ontvankelijk dan wel onontvankelijk is.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- Als het te laat ingediend is of niet ingediend is overeenkomstig de bepalingen in §1., of;
- Als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;

Hechtel-Eksel - Gemeenteraad van 25 november 2025 - 2025_GR_00190 : Gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van en belasting op verwaarlozing van woningen en gebouwen

- Als het beroepschrift niet is ondertekend.

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

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. De beroepsinstantie kan ook bijkomende bewijsstukken opvragen of een feitenonderzoek laten uitvoeren door het met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelslid. 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 dag van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Indien de beroepsinstantie geen beslissing neemt binnen termijn, vermeld in het eerste lid, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§7. Als het beroep van de zakelijk gerechtigde door de beroepsinstantie ontvankelijk en gegrond verklaard wordt, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen én kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

§9. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 7. Schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De administratie schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat:

- de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij het opnameattest, zoals bepaald in artikel 4, §2 en 3, hersteld zijn of verwijderd.
- de woning of het gebouw effectief werd gesloopt. Dit verzoek wordt gestaafd met een kopie van de stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning tot sloop en foto's. De zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

§2. Voor de schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie per beveiligde zending. Het gemotiveerde verzoek moet ondertekend zijn en bevat:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek tot schrapping betrekking heeft;
- Motivatie van de schrapping;
- Bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

§3. Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§4. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§5. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§6. De administratie 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. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§7. 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.

§8. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de beroepsprocedure, vermeld in artikel 6.

Hoofdstuk 2: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 8. Overdracht van een verwaarloosd gebouw of woning

§1. In voorkomend geval stelt de houder van het zakelijk recht of de notaris de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het register van verwaarloosde woning of gebouw.

§2. De notaris of de overdrager van het zakelijk recht stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar. In deze mededeling vermeldt de notaris:

- 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 overgedragen gebouw.

§3. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van art. 10, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

§4. In geval van overdracht van een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw blijft de datum van de administratieve akte gelden als datum van vaststelling verwaarlozing en als opnamedatum.

Artikel 9. Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van 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 10. Belastingplichtige

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

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van een zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 11. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt voor het eerste aanslagjaar:

- 1.500 EUR voor een verwaarloosd gebouw;
- 1.500 EUR voor een verwaarloosde woning;

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

- 3.000 EUR voor een verwaarloosd gebouw
- 3.000 EUR voor een verwaarloosde woning

§3. Als het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register van verwaarloosde woningen of gebouwen staat, bedraagt de belasting:

- 4.500 EUR voor een verwaarloosd gebouw

- 4.500 EUR voor een verwaarloosde woning

§4. Als het gebouw of de woning een vierde of meer opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register van verwaarloosde woningen of gebouwen staat, bedraagt de belasting:

- 6.000 EUR voor een verwaarloosd gebouw
- 6.000 EUR voor een verwaarloosde woning

§5. Een nieuwe zakelijk gerechtigde neemt het bedrag van de laatst geïnde tarief over. Er bestaat de mogelijkheid tot het aanvragen van een vrijstelling cfr. artikel 12, §3^o4.

Artikel 12. Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, §4, §5 en §6 dient zelf hiervoor de nodige schriftelijke motivatie en bewijsstukken voor te leggen aan de administratie via beveiligde zending. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd voor de jaarlijkse verjaardag van de opnamedatum.

§2. De administratie neemt een gemotiveerde beslissing binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na het verzoek van vrijstelling, omtrent het toekennen of afwijzen van betreffend verzoek tot vrijstelling. Indien de administratie nalaat een beslissing te nemen binnen deze termijn van negentig dagen, ingaand de dag na het verzoek van vrijstelling, wordt het verzoek tot vrijstelling geacht gegrond te zijn

Persoonsgebonden vrijstellingen

§3. Van de heffing op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt tot 2 jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden.

2° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, een serviceflat betreft of valt onder (mobiel) zorgwonen. De vrijstelling geldt enkel voor het eerste heffingsjaar waarin de belasting verschuldigd is;

3° De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een instelling zoals voorzien in de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, artikel 2 §1. Deze vrijstelling geldt enkel voor het eerste heffingsjaar waarin de belasting verschuldigd is;

4° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar eigenaar is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van een jaar, te rekenen vanaf de datum van de notariële akte. Deze vrijstelling geldt niet voor:

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

5° De natuurlijke personen en rechtspersonen die volle eigenaar zijn van één enkel onroerend goed hij uitsluiting van enig ander onroerend goed en die het onroerend goed volledig en uitsluitend
in de Gemeenteraad van 29 november 2023 - 2023-GR-00190 - Gemeentelijk Reglement inzake inventarisatie van en belasting op verwaarlozing van woningen en gebouwen

gebruiken als hoofdverblijfplaats. Deze vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar. Deze vrijstelling kan niet worden gecumuleerd met de vrijstellingen zoals bepaald in §4, 4° en 5°.

Gebouwgebonden vrijstelling

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

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. De vrijstelling geldt tot de definitieve onteigening, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden;

2° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor twee jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden. De termijn van vrijstelling kan eenmaal met één jaar verlengd worden ingeval van dispuut met een betrokken verzekeringsmaatschappij omtrent de vernielingen en beschadigingen ten gevolge van een plotse ramp.

3° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden;

4° gerenoveerd of gesloopt wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning met het oog op wegwerken van vastgestelde gebreken. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. De termijn van vrijstelling kan ~~eenmaal~~ tweemaal met één jaar verlengd worden.

Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van werken met renovatienota is niet mogelijk.

Uitgesloten van vrijstelling met stedenbouwkundige vergunning zijn ingrepen enkel zichtbaar aan de binnenzijde van de woning, alsook voor het aanleggen van een terras, bouwen van de garage.

5° gerenoveerd wordt met een door de administratie goedgekeurde renovatienota, zoals omschreven in art. 2, 10°, voor niet-vergunningsplichtige renovatiewerken, met het oog op wegwerken van vastgestelde gebreken. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na de dag van goedkeuring van de renovatienota.

Ook meldingsplichtige werken kunnen met een renovatienota, zoals omschreven in artikel 2 §9, verantwoord worden om een vrijstelling aan te vragen.

De termijn van vrijstelling voor werken met renovatienota kan tweemaal met één jaar verlengd worden indien de belastingplichtige aantoonbaar aan de hand van offertes, facturen en andere materiële bewijzen dat de vergunde renovatiewerken in uitvoering zijn conform de vooropgestelde renovatienota. Indien de belastingplichtige dit niet kan aantonen, vervalt de vrijstelling.

De administratie kan een plaatsbezoek uitvoeren om de voortgang van de werken te controleren. Indien de administratie aan de hand van objectieve en materiële bewijzen kan aantonen dat de werken niet worden uitgevoerd conform de vooropgestelde renovatienota, wordt de vrijstelling niet verlengd.

Uitgesloten van vrijstelling van renovatiewerken met renovatienota zijn ingrepen enkel zichtbaar aan de binnenzijde van de woning, alsook het aanleggen van een terras, bouwen van een garage.

Sociaal gerichte vrijstelling

§5. Vrijstelling voor sociale woonprojecten:

1° De houder van het zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting voor woningen die vervat zijn in een sociaal woonproject dat aangemeld is bij de VMSW met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten;

2° Indien de woning of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.81. e.v. Vlaamse Codex Wonen.

§6. Overmacht. De belastingplichtige die aantoonbaar dat de verwaarlozing te wijten is aan overmacht waardoor de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register om redenen onafhankelijk van zijn wil. De vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van één jaar, maar kan jaarlijks verlengd worden als de overmacht aanhoudt.

§7. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 7.

Artikel 13. Inkohiering

§1. De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en volgens de modaliteiten van artikel 177, 2° van het decreet lokaal bestuur.

§2. De vestiging van de aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§3. De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgezonden aan de met invordering belaste financieel directeur die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten.

§4. Het aanslagbiljet bevat, naast de gegevens vermeld in het kohier, nog de volgende vermeldingen:

- De verzendingsdatum van het aanslagbiljet;
- De uiterste betalingsdatum;
- De termijn waarbinnen een bezwaarschrift kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift.

Artikel 14. Betalingstermijn

§1. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de ontvangst van het aanslagbiljet. Wanneer de belasting niet betaald is binnen de twee maanden na ontvangst van het aanslagbiljet worden de regels toegepast betreffende de nalatigheidsintresten inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 15. Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk bij het College van Burgemeester en Schepenen worden ingediend. Het bezwaarschrift mag eveneens, tegen ontvangstbewijs, overhandigd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen of aan het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst. Het wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen. Het College van Burgemeester en Schepenen of het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen 15 kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift.

Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger gehoord wilt worden, moet dit uitdrukkelijk vermeld worden in het bezwaarschrift.

Artikel 16. Toepasselijke regelgeving

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement

Artikel 17. Kennisgeving toezicht

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286, 287 en 288 van het decreet over het lokaal bestuur. De toezichthoudende overheid wordt hiervan op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur.

Robert Verheyen
Algemeen directeur

Carina Gijsbers
voorzitter raad