

AANWEZIG :
voorzitter : Veerle Scheire
burgemeester : Johan Vanhulst
schepenen : Lisa Hermans, Cil Cuypers, Sandra Noé, Matthias Multani, Stefaan Van Haegenborgh
raadsleden : Mia Ombelet, Tie Vanbeselaere, Frederik De Buck, Hans-Kristof Carême, Ludo Aerts, Marijke Sterckx, Hilde Van der Putten, Monda Wuytack, Maarten Van Schoonbeek, Peter Vandenbalck, Claudia Van Passel, Luc De Vos, Nico Frederix
algemeen directeur : Peter Verlinden
VERONTSCHULDIGD :
raadslid : Joyce Meulemans

OZ.14. Financiën - Gemeentelijk reglement: registratie en belasting van verwaarloosde en onafgewerkte woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

OPENBARE ZITTING

Beslissing

MOTIVERING

Juridische gronden

Artikel 170, §4 van de Grondwet is van toepassing.

De gemeenteraad is bevoegd op basis van de artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen, is van toepassing.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid.

Het besluit van de gemeenteraad van 4 september 2025 betreffende de deelname aan het IGS Wonen aan de Velp en de goedkeuring van de subsidieaanvraag lokaal woonbeleid voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

Feiten en context

Naar aanleiding van het aflopen van het huidig verwaarlozingsreglement, goedgekeurd door de gemeenteraad op datum van 29 september 2022 volgt hieronder het nieuwe reglement voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

Een gemeente die binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband gesubsidieerd wordt op basis van Boek 2, deel 2 "lokaal woonbeleid" van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet vanaf 2026, verplicht verwaarlozing registreren en aanpakken.

Argumentatie

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Er zijn meerdere redenen om verwaarloosde woningen en gebouwen te registreren en te belasten:

- Verwaarlozing is de voorbode van verrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent;
- Verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van

OZ.14. Financiën - Gemeentelijk reglement: registratie en belasting van verwaarloosde en onafgewerkte woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners;

- Verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren;
- Verwaarloosde (en onafgewerkte) gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet;
- Verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen die minder of niet bruikbaar zijn, nemen ruimte in beslag zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt.

Het is wenselijk dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de gemeente beschikbaar is niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente.

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

Gemeenten kunnen een reglement aannemen om nadere materiële en procedurele regelen voor het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen te bepalen.

Een gemeente die binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband gesubsidieerd wordt op basis van Boek 2, deel 2 "lokaal woonbeleid" van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet vanaf 2026, verplicht verwaarlozing registreren en aanpakken.

Financiële gevolgen

De financiële toestand van de gemeente wordt bij de vaststelling van het belastingreglement in overweging genomen.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

STEMMING :

16 stemmen voor: Veerle Scheire (CD&V), Johan Vanhulst (CD&V), Lisa Hermans (CD&V), Cil Cuypers (Vooruit), Sandra Noé (Open Bierbeek), Matthias Multani (CD&V), Stefaan Van Haegenborgh (CD&V), Mia Ombelet (CD&V), Tie Vanbeselaere (Vooruit), Frederik De Buck (Groen), Hans-Kristof Carême (Open Bierbeek), Ludo Aerts (CD&V), Hilde Van der Putten (Groen), Monda Wuytack (CD&V), Maarten Van Schoonbeek (Open Bierbeek) en Claudia Van Passel (CD&V).

4 onthoudingen: Marijke Sterckx (N-VA), Peter Vandenbalck (N-VA), Luc De Vos (N-VA) en Nico Frederix (N-VA).

BESLUIT

Hoofdstuk 1: Algemene bepaling

Artikel 1 : Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de administratieve eenheid van het *intergemeentelijk samenwerkingsverband Wonen aan de Velp*, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven,
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere door de Vlaamse Regering 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° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een

OZ.14. Financiën - Gemeentelijk reglement: registratie en belasting van verwaarloosde en onafgewerkte woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

6° opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen, zijnde de datum van verzending van akte.

7° verjaardag: het ogenblik waarop een (nieuwe) periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen is geschrapt.

8° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen, vermeld in hoofdstuk 2 artikel 2 van dit reglement.

9° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen met contactgegevens: Speelpleinstraat 8, 3360 Bierbeek.

10° Administratieve akte: genummerd document dat de inventarisatiedatum, de kadastrale gegevens van de verwaarloosde (en onafgewerkte) woning of het gebouw, de zakelijke gerechtigden, de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen, en de beroepsmogelijkheid tegen de opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen omvat.

11° Technisch verslag: het verslag waarop de bevoegde de vastgestelde zichtbare gebreken van een woning of gebouw aanduidt. Het betreft een lijst van gebreken waaraan strafpunten worden toegekend.

12° Verwaarloosde woning of gebouw: een woning of gebouw dat ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan dakbedekking of -gebinte, kroonlijst of dakgoten, schoorstenen, buitenmuren, voegwerk, buitenschrijnwerk of wanneer het pand niet water- en/of winddicht is.

13° Onafgewerkte woning of gebouw: een gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vervallen terwijl de werken niet voltooid zijn.

Hoofdstuk 2: Registratie

Artikel 2 : Verwaarlozingsregister

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

§2. In het verwaarlozingsregister worden (minstens) de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde (en onafgewerkte) woning of gebouw,
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde (en onafgewerkte) woning of gebouw,
- de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,
- het nummer en de datum van akte,
- de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname.

Artikel 3 : Registratie van de verwaarlozing

§1. De gemeente draagt de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging IGO div. De door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke vereniging IGO div met de opsporing van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen belaste personeelsleden bezitten als registerbeheerder 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 of woning wordt beschouwd als verwaarloosd wanneer het ernstige zichtbare en

OZ.14. Financiën - Gemeentelijk reglement: registratie en belasting van verwaarloosde en onafgewerkte woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

storende gebreken of tekenen van verval vertoont. Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken.

De toestand van verwaarlozing wordt vastgesteld door de registerbeheerder vanop het openbaar domein of publiek toegankelijke locaties aan de hand van *een technisch verslag* dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Het technisch verslag omvat indicatoren van verwaarlozing. Daarbij geldt dat een pand als verwaarloosd wordt beschouwd als het volgens het technisch verslag:

- 8 of meer gebreken heeft van categorie A
- en/of 3 gebreken van categorie B
- en/of 1 gebrek van categorie C.

Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd. De datum van de vaststelling is de datum van akte en geldt eveneens als opnamedatum in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

§3. Een gebouw of woning wordt beschouwd als onafgewerkt wanneer de werken werden aangevat maar waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vervallen terwijl de werken niet voltooid zijn.

§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het gemeentelijk register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen, en omgekeerd.

§5. Een woning of gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen, en omgekeerd.

Artikel 4 : Kennisgeving van de registratie

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 register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

De kennisgeving bevat:

- De akte met het technisch verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen;
- informatie over het schrappingsverzoek uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

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 de akte betrekking heeft.

Artikel 5 : Beroep tegen de registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 3, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

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

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

OZ.14. Financiën - Gemeentelijk reglement: registratie en belasting van verwaarloosde en onafgewerkte woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen belaste administratie.

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

§7. Als de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

§8. 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 6 : Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen en die zijn omschreven in het technisch verslag bij akte, zoals bepaald in artikel 2, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde (en onafgewerkte) gebouwen en woningen belaste administratie.

§2. Voor de schrapping uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen 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,
- de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt kan worden uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

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

OZ.14. Financiën - Gemeentelijk reglement: registratie en belasting van verwaarloosde en onafgewerkte woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

Hoofdstuk 3: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 7: Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Er wordt met ingang van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) 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 register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 8: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde (en onafgewerkte) woning of gebouw op de verjaardag van de opname.

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

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van dit recht de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen. Tevens moet de overdrager van het zakelijk recht per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte of een attest van overdracht opgemaakt door de notaris bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Het attest of de kopie van de notariële akte 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 §1, als belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

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

Artikel 9: Tarief van de belasting

§1. De belasting op een verwaarloosde (en onafgewerkte) woning of gebouw, opgenomen in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen, bedraagt:

- voor een eerste opeenvolgende termijn van 12 maanden: 1.500,00 euro
- voor een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden: 3.000,00 euro
- voor een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden: 4.500,00 euro
- voor een vierde opeenvolgende termijn van 12 maanden: 6.000,00 euro

OZ.14. Financiën - Gemeentelijk reglement: registratie en belasting van verwaarloosde en onafgewerkte woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

- voor een vijfde opeenvolgende termijn van 12 maanden en latere termijnen: 7.500,00 euro

Hoofdstuk 4: Vrijstellingen

Artikel 10: Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie.

§2. Een aanvraag van een vrijstelling moet het college van burgemeester en schepenen bereikt hebben voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van 12 maanden na datum van opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

§3. Van de belasting op verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen is vrijgesteld:

1° een nieuwe houder van het zakelijk recht, en dit voor de eerste twee belastingaanslagen die volgen op de overdracht. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een 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 van een vennootschap ten algemene titel.

2° De belastingplichtige die de verwaarloosde (en onafgewerkte) woning of het gebouw volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en die niet over een andere woning beschikt. De belastingplichtige is vrijgesteld voor zover de belastingplichtige onder de inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning valt, zoals bepaald in artikel 6.13 van Boek 6 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit wordt bewezen aan de hand van het aanslagbiljet betreffende de personenbelasting van de federale overheidsdienst financiën.

3° De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse aanpak is van de verwaarlozing. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 12 maanden volgend op de datum van aflevering van de vergunning. Deze vrijstelling is slechts viermaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 12 maanden op voorwaarde dat de werken werden aangevat binnen de twee jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw gelijkgesteld met renovatiewerken.

4° De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer er een getekende offerte kan voorgelegd worden voor sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 12 maanden volgend op de datum van ondertekening van de offerte om de sloopwerken uit te voeren. Deze vrijstellingsgrond kan per woning of gebouw slechts één keer aangevraagd worden door dezelfde eigenaar.

5° De belastingplichtige die een gedetailleerd renovatieschema voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.

Het gedetailleerde renovatieschema bevat al de volgende stukken:

- een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
- een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:
- een offerte/factuur voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
- een offerte/factuur voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
- een combinatie van beide offertes/facturen;
- een fotoreportage van de delen van de woning of het gebouw die gerenoveerd worden.

De aanvrager geeft toelating om de woning of het gebouw en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om 12 maanden te duren en/of wanneer de woning na de werken nog

OZ.14. Financiën - Gemeentelijk reglement: registratie en belasting van verwaarloosde en onafgewerkte woningen en gebouwen - aanslagjaar 2026-2031 - goedkeuring

niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode. Deze vrijstelling geldt per woning of gebouw voor een periode van 12 maanden volgend op de indiening van het renovatiedossier en is slechts tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 12 maanden.

De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- één of meer facturen van maximum 12 maanden oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
- foto's die de vooruitgang van de werken bewijzen;
- in geval een renovatie niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdsschema.

6° De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

7° De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de verwaarlozing. 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. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 36 maanden volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

§4. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen. De anciënniteit van opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de opnamedatum.

Artikel 11: Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 12: Bezwaarprocedure

§1. Binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde dag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar aantekenen tegen de beslissing tot de belasting.

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

Artikel 13: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026 en vervangt alle voorafgaande reglementen met betrekking tot het registreren en belasten van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 14: Overgangsmaatregel

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het reglement van verwaarloosde woningen en gebouwen dat in werking trad op 1 oktober 2022 blijven geldig voor de looptijd bepaald in de goedgekeurde vrijstelling.

Artikel 15: Publicatie en bekendmaking

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden en zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur.

voorzitter
Veerle Scheire

Veerle Scheire