



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van: donderdag 27 november 2025

Aanwezig: Roger VAN DE WEGHE, Vincent DE WILDE, Koen DE WILDE, Marianne MATTHYS, Igor ROGIER, Marie-Rose LOCQUET, Filip DE LANDTSHEER, Andy DE COCK, Gert SCHELSTRAETE, Gertjan DE WILDE, Jasmien JAQUES, Patrick DE GROOTE, Natascha VAN DER VENNET, Freddy OOSTERLINCK, Els VERTÉ, Stijn VANDEKERCKHOVE, Lucas VAN DAMME, Ruben COUTTEAU, Ilse ABBELOOS, Lien CRAPOEN, Vicky DE MEYER, raadsleden
Christa VINCENT, voorzitter van de gemeenteraad
Ellen LEROY, algemeen directeur

Verontschuldigd: Lander BRACKE, raadslid

Afwezig:

27. BELASTINGREGLEMENT TER BESTRIJDING VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN / GEBOUWEN EN VERWAARLOOZINGSHEFFING VOOR DE PERIODE 01.01.2026 TOT EN MET 31.12.2031

DE GEMEENTERAAD, in openbare zitting

Juridische grond

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (en latere wijzigingen), artikel 40 en 41
- De artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet.
- Het Decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- De Omzendbrief KB ABB 2019/02 van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen van de gemeentefiscaliteit
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register
- Het Bestuursdecreet van december 2018 en latere wijzigingen
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en latere wijzigingen
- Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat de subsidieregeling voor IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025, die overeenstemt met de nieuwe gemeentelijke beleids- en beheerscyclus.

- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 14 maart 2025, wat betreft het lokaal woonbeleid houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten
- Het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2019 houdende goedkeuring van gemeentelijk reglement inzake verwaarloosde woningen/gebouwen en verwaarlozingsheffing over de heffingsperiode 2019-2025.
- Het besluit van de gemeenteraad van 23 oktober 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan Woonplus Laarne, Lochristi, Wetteren, Wichelen - goedkeuring van het subsidiedossier 2026 – 2031, waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisatie van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen inbegrepen is
- Het Collegebesluit van 13 november 2025 houdende Wonen – Gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen / gebouwen en verwaarlozingsheffing voor de periode 01.01.2026 tot en met 31 december 2031

Verwijzingsdocumenten

- Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 houdende goedkeuring van gemeentelijk reglement inzake verwaarloosde woningen/gebouwen en verwaarlozingsheffing over de heffingsperiode 2019-2025.
- Het gemeentelijk reglement inzake verwaarloosde woningen/gebouwen en verwaarlozingsheffing over de heffingsperiode 2026-2031

Feitelijke grondslag en motivering

- Volgens het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41 stelt de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vast. Dit met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.
- Sinds geruime tijd wordt in onze gemeente ingezet op een belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen, dit vanuit de regierol die de gemeente toebedeeld krijgt vanuit de Vlaamse Codex Wonen op vlak van woonbeleid. Op basis van de Vlaamse Codex Wonen 2021 kan de gemeente een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden. Hiertoe dient de gemeente een reglement aan te nemen om nadere materiële en procedurele regelen voor het verwaarlozingsregister te bepalen.
- De laatste vaststelling van een soortgelijk reglement dateert van eind 2019 waarin de belasting werd vastgelegd voor de periode 2020-2025. Aangezien deze periode op zijn einde loopt dient zich de mogelijkheid aan om dit belastingreglement onder de loep te nemen en aan te passen aan de huidige normen en noden van de gemeente.
- Via de intergemeentelijke samenwerking Woonplus (Laarne-Lochristi-Wetteren en Wichelen) kwam het voorliggende reglement tot stand gebaseerd op soortgelijke reglementen van andere steden en gemeenten. Het werd eveneens nagelezen door een juridisch consultancybureau. Los van het gemeenschappelijk stramien van het reglement staat het elke gemeente vrij om zelf nog accenten aan te brengen op basis van de lokale situatie, ook het bedrag dat wordt gevorderd als belasting kan per gemeente verschillen. Elke gemeente kan autonoom het heffingsbedrag en eventuele vrijstellingsgronden bepalen.
- De strijd tegen de verwaarloosde woningen of gebouwen zal maar een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting.
- Vaak is verwaarlozing de voorbode van verkrotting : een toestand waarin woningen of gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk zijn voor de houder van het zakelijk recht en/of omwonenden.

- Bovendien kunnen verwaarloosde woningen of gebouwen makkelijker het mikpunt vormen van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg wordt gedragen, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners.
- Ook kunnen verwaarloosde woningen of gebouwen het minder aantrekkelijk maken voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.
- Bijkomend doen verwaarloosde gevels van woningen of gebouwen in het straatbeeld de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet.
- Verwaarloosde woningen of gebouwen die minder of niet gebruikt worden voor hun functie, 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- of 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.
- De ontvangsten en de uitgaven van de gemeente dienen in evenwicht te worden gehouden. Hiertoe is het wenselijk te voorzien in het heffen van eigen gemeentelijke belastingen specifiek geënt op de lokale omstandigheden en ter ondersteuning van bepaalde beleidsaspecten.
- Verwaarlozing en leegstand gaan hand in hand gaan en werken een even kwalijke dynamiek in de hand voor de omliggende omgeving, waardoor het te verantwoorden is om de heffingen op elkaar af te stemmen. Eveneens zijn alle prijzen vanaf 2019 verhoogd waardoor een tariefverhoging te verantwoorden is.
- De gemeente kan de vrijstellingsgronden vrij bepalen omdat deze dan het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente en te verantwoorden zijn aangezien:
 - Bepaalde oorzaken van verwaarlozing in feite een vorm van overmacht uitmaken (zoals bijvoorbeeld bij vernieling of beschadiging ten gevolge van een plotse ramp);
 - De vaststelling van een (voorlopig of definitief) onteigeningsplan;
 - De beperking van de handelingsbekwaamheid;
 - Het verantwoord is om voor nieuwe houders van het zakelijk recht (die in de regel geen schuld hebben aan de reeds bestaande verwaarlozing) en voor houders van het zakelijk recht die verbouwen, herbouwen, uitbreiden, slopen of renoveren een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de verwaarlozing weg te werken.
 - Bepaalde oorzaken van leegstand in essentie tijdelijk zijn (bijvoorbeeld bij langdurig verblijf in een (psychiatrische) voorziening of instelling wegens ziekte, ongeval, ...).
- Registratie van verwaarlozing alsook de daaraan gekoppelde heffing een elementair instrument en essentiële schakel is om de verwaarlozing op het grondgebied te kunnen aanpakken en het reglement daarom ook gerechtvaardigd is;

Advies

- Via de intergemeentelijke samenwerking Woonplus (Laarne-Lochristi-Wetteren en Wichelen) kwam het voorliggende reglement tot stand gebaseerd op soortgelijke reglementen van andere steden en gemeenten. Het werd eveneens nagelezen door een juridisch consultancybureau. Los van het gemeenschappelijk stramien van het reglement staat het elke gemeente vrij om zelf nog accenten aan te brengen op basis van de lokale situatie, ook het bedrag dat wordt gevorderd als belasting kan per gemeente verschillen.

Financiële gevolgen

- De ontvangsten afkomstig van verwaarloosde woningen of gebouwen worden geboekt op 7375000/002000

Stemming

- Overeenkomstig artikel 34 van het decreet over het lokaal bestuur wordt mondeling gestemd

BESLUIT :

20 stemmen voor (Roger VAN DE WEGHE, Vincent DE WILDE, Koen DE WILDE, Igor ROGIERS, Marie-Rose LOCQUET, Filip DE LANDTSHEER, Andy DE COCK, Gert SCHELSTRAETE, Gertjan DE WILDE, Patrick DE GROOTE, Natascha VAN DER VENNET, Freddy OOSTERLINCK, Christa VINCENT, Els VERTÉ, Stijn VANDEKERCKHOVE, Lucas VAN DAMME, Ruben COUTTEAU, Ilse ABBELOOS, Lien CRAPOEN, Vicky DE MEYER),

2 stemmen tegen (Marianne MATTHYS, Jasmien JAQUES)

Artikel 1 : **§1** Om het voorliggende gemeentelijk reglement voor de bestrijding van verwaarloosde woningen of gebouwen goed te keuren en vast te stellen met ingang van 1 januari 2026 lopende tot en met 31 december 2031. De geïnde bedragen voortvloeiend uit deze belasting worden integraal ingezet voor het voeren van een duurzaam, kwalitatief en betaalbaar woon- en omgevingsbeleid.

§2. De lopende dossiers verwaarloosde woningen of gebouwen waarvoor een belasting wordt geheven volgens het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2019 worden verder via desbetreffende gemeenteraadsbesluit afgehandeld.

Artikel 2 : Het college van burgemeester en schepenen wordt met de uitvoering van dit besluit belast.

Artikel 3 :

Een afschrift van deze beslissing wordt bezorgd aan :

- De financieel directeur
- De projectcoördinator Woonplus
- De deskundige wonen
- Clusterhoofd grondgebiedszaken
- Lokaal bestuur Lochristi tav. Karolien Claes
- Lokaal bestuur Wetteren tav. Ann-Sophie De Cloedt
- Lokaal bestuur Wichelen tav. Anne Roos
- De toezichthoudende overheid

Artikel 4 : Er zal een artikel verschijnen in het gemeentelijk infomagazine maart-april 2026 om dit reglement kenbaar te maken. Eveneens wordt dit opgenomen op de gemeentelijke website van Laarne en de website van Woonplus.

Gemeentelijk belastingreglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen/gebouwen en verwaarlozingsheffing voor de periode 01.01.2026 tot en met 31.12.2031

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Art. 1: Begripsomschrijving

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van Boek 2, Deel 2, Titel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonplus die/dat door de gemeente wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister.

2° Administratieve akte van verwaarlozing: formele kennisgeving van vaststelling dat een woning/gebouw verwaarloosd is.

3° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

4° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- Een aangetekend schrijven;
- Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- Een bericht via e-box.

5° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6° Houders(s) 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.

7° Intergemeentelijke samenwerking Woonplus: deze regionale samenwerking kadert in het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse regering stelt doelstellingen voorop die de werking van de intergemeentelijke vereniging omvatten.

8° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen.

9° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de niet-vergunningsplichtige werken: het moet minimaal gaan over (een of meerdere van) volgende werken:
 - volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak;
 - vernieuwen van ramen en buitendeuren (eventueel samen met rolluiken);
 - vernieuwen van één of meer gevels;
- een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of gebouw wordt opgeknapt;
- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing, een akkoord van de mede-eigenaars.

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 verwaarlozingsregister is geschrapt.

11° Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen vermeld in artikel 2 van dit reglement.

12° Vrijstelling: bij een vrijstelling van belasting blijft uw woning/gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister, maar moet er voor de periode van de vrijstelling geen belasting worden betaald.

13° Verwaarloosde woning/gebouw: 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, zoals vermeld in artikel 2.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

14° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

HOOFDSTUK 2: REGISTRATIE

Art. 2: Verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een verwaarlozingsregister bij. Hierin staan de verwaarloosde woningen en gebouwen vermeld.

Het verwaarlozingregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- Een lijst verwaarloosde gebouwen;
- Een lijst verwaarloosde woningen.

§2. Een woning die opgenomen is in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister en omgekeerd. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§3. In het register worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw
- de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht;
- het nummer en de datum van de administratieve akte waarin de verwaarlozing werd vastgesteld;
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- de data van de periode van vrijstelling;
- beroepschriften tegen de opname in het verwaarlozingsregister.

Art. 3: Indicaties tot vaststelling van verwaarlozing

§1. De medewerkers van de administratie bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. De medewerkers worden aangesteld door het college van burgemeester en schepenen.

§2. Een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister zoals vermeld in paragraaf §3 van dit artikel. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§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 zijn losgekomen of dreigen los te komen en/of;

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

Art. 4: Kennisgeving van de opname in het verwaarlozingsregister

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en Domeinen of het Magdaplatform, worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met het beschrijvend verslag van de verwaarlozing,
- de desbetreffende gemeenteraadsbeslissing;
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het verwaarlozingsregister;
- informatie over de voorwaarden voor vrijstelling.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houders 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 administratieve akte betrekking heeft.

Art. 5: Beroep tegen opname

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. 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 de administratieve akte;
- het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd.

De opname in het verwaarlozingsregister 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 houder(s) 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. 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 verwaarlozingsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

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

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

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt 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.

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

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

§9. Tegen de beslissing van de beroepsinstantie 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 de beroepsinstantie geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §7, 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.

Art. 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder(s) van het zakelijk recht bewijst/bewijzen dat alle tekenen van verwaarlozing uit het beschrijvend verslag werden hersteld of verwijderd én indien geen nieuwe zichtbare, ernstige en storende tekenen van verval zijn ontstaan.

Een woning of een gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als de woning of het gebouw gesloopt is en het puin volledig geruimd is, na uitdrukkelijke vraag van de houder(s) van het zakelijk recht met het daartoe bestemde formulier.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsstukken van algemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

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

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
- het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het

gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister;

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

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder(s) 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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister 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.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De datum van indiening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het verwaarlozingsregister.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

HOOFDSTUK 3: BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Art. 7: Belastbaar voorwerp en belastingstermijn

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

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

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

§3. De belasting wordt steeds berekend vanaf het moment van opname in het verwaarlozingsregister ongeacht er een nieuwe eigenaar is.

Art. 8: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk recht over de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw ten vroegste op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager van het zakelijk recht de gemeentelijke administratie in kennis van de overdracht opdat deze de verkrijger van het zakelijk recht ervan in kennis kan stellen dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

De overdrager van het zakelijk recht stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte per beveiligde zending in kennis van de

overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder(s) van het zakelijk recht.

Bij ontstentenis 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.

Art. 9 : Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Verwaarloosde woning	€ 2250	€ 2250	€ 2300	€ 2300	€ 2350	€ 2350
Verwaarloosd gebouw	€ 2250	€ 2250	€ 2300	€ 2300	€ 2350	€ 2350

§2. Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van volgende formule: het basisbedrag van het lopende aanslagjaar, zoals vermeld in §1 van dit artikel, vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of het gebouw ononderbroken is opgenomen in het verwaarlozingsregister. X mag niet meer bedragen dan 5. X staat gelijk aan 1 aanslagjaar.

Art. 10: Vrijstellingen

Art. 10.1: Vrijstellingsgronden

§1. De belastingplichtige kan, op datum van verjaring van de opnamedatum, vrijgesteld worden van betaling van de verschuldigde belasting. De vrijstelling is persoonsgebonden. Indien er een overdracht van het zakelijk recht plaatsvindt, eindigt de vrijstelling op datum van de overdracht van het goed.

Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie, met de daartoe bestemde formulieren.

§2. Van de verwaarlozingbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die op opnamedatum of op datum van verjaring van de opnamedatum nog geen jaar houder is van het zakelijk recht van de woning of het gebouw. Er wordt vrijstelling van belasting gegeven gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Indien de overdracht dateert van voor de opnamedatum, dan gaat de vrijstelling in vanaf de opnamedatum.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden, indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel of ten bijzondere titel.

2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren volgend op de datum van opname in het leegstandsregister en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige vóór de opname in een psychiatrische instelling of een gelijkaardige instelling.

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De beperkte handelingsbekwaamheid wordt bewezen met een kopie van de gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren volgend op de

datum van opname in het verwaarlozingsregister.

§3. Van belasting zijn vrijgesteld het gebouw dat of de woning die:

1° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

2° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

3° gerenoveerd wordt:

- Op voorwaarde dat een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden voorgelegd voor stabiliteitswerken, sloopwerken of voor het uitvoeren van werken die rechtstreeks gelinkt zijn aan de opname van de verwaarlozing – artikel 3 §3 van dit reglement. Er wordt vrijstelling verleend voor de 2 opeenvolgende verjaringen/aanslagjaren van de opnamedatum, na aflevering van de vergunning. Indien de omgevingsvergunning dateert van voor de opname in het verwaarlozingsregister, dan gaat de vrijstelling in op de dag van de opname in het verwaarlozingsregister. Indien de omgevingsvergunning dateert van na de opname dan gaat de vrijstelling in op de datum waarop de omgevingsvergunning wordt afgeleverd. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling verlengen met 2 aanslagjaren op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd.
- Op voorwaarde dat er een gedetailleerde renovatienota kan voorgelegd worden waaruit blijkt dat er grondige renovatiewerken aan de woning of het gebouw zullen worden uitgevoerd die rechtstreeks gelinkt zijn aan de opname van de verwaarlozing. Er wordt vrijstelling verleend voor 2 opeenvolgende verjaringen (of aanslagjaren) van de opnamedatum, na goedkeuring van de renovatienota. Deze vrijstelling gaat in op de datum dat deze werd aangevraagd. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling verlengen met 2 aanslagjaren op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd. De verlenging wordt aansluitend aan de vorige periode van vrijstelling toegestaan.
- Op voorwaarde dat die deel uitmaakt van een groter project waarbij de houder(s) van het zakelijk recht meerdere (gegroepeerde) woningen bezit(ten) en deze woningen omwille van efficiëntie redenen collectief zullen worden gesloopt, verbouwd of gerenoveerd, voor zover er een planning kan worden voorgelegd en er jaarlijks over wordt gerapporteerd op het gemeentelijk woonoverleg. De vrijstelling geldt voor 2 jaar. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling tweemaal verlengen met 2 jaar op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde redenen waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden en hoe het project verder zal worden uitgevoerd in tijd. De administratie doet een onderzoek naar de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd. De voortgang van de werken worden eveneens op het gemeentelijk woonoverleg besproken.

Art. 10.2: Totale vrijstellingstermijn

De totale vrijstellingstermijn voor een houder van het zakelijk recht kan nooit langer dan vier jaar bedragen, ook niet bij het combineren of accumuleren van vrijstellingen. Deze maximumperiode geldt echter niet voor de vrijstelling vervat in 10.1§3, 3°, derde lid.

Art.11: Kohier

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

Art.12: Bezwaar tegen de belasting

Op grond van het Decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting een bezwaar ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen.

Het Decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingsschuldige of zijn vertegenwoordiger.

Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending.

Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om elektronische berichten uit te wisselen (vb. eBox), wordt het aanslagbiljet geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

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

Artikel 13: Overgangsbepalingen

§1. Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het verwaarlozingsregister overeenkomstig voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn, blijven opgenomen en behouden de oorspronkelijke opnamedatum.

§2. De houder van het zakelijk recht waarvan de woning of het gebouw een lopende vrijstelling heeft dient - indien zij toch een aanslagbiljet ontvangen - binnen de bezwaarprocedure een nieuwe vrijstelling of schrapping aan te vragen volgens de bepalingen van dit reglement, zoniet wordt de houder van het zakelijk recht belastingplichtig.

§3. Vrijstellingsmogelijkheden waarbij een maximaal aantal verlengingen werd vastgelegd, houden ook rekening met in het verleden toegekende vrijstellingen onder voorgaande verwaarlozingsreglementen.

§4. De heffing wordt berekend op basis van de tarieven vernoemd in het huidige reglement. De basisbedragen zoals genoemd in artikel 9 §1 zullen gehanteerd worden in de formule zoals omschreven in artikel 9 §2. Dit geldt ook voor panden die werden opgenomen in het verwaarlozingsregister vóór het in voege gaan van dit reglement.

§5. Bezwaren op kohieren van aanslagjaar 2025 en vroeger zullen behandeld worden volgens het belastingreglement dat op dat ogenblik van toepassing was.

Art. 14: Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2026 en loopt tot en met 31 december 2031

Art. 15: Bekendmaking

Onderhavig 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 aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Gedaan in zitting, datum als hierboven

In opdracht

De algemeen directeur
get. E. LEROY

De voorzitter van de gemeenteraad
get. C. VINCENT

Voor eensluidend afschrift

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad



E. LEROY

C. VINCENT

Handtekening(en)