



UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van : **15 december 2025**

Aanwezig: Els Robeyns, Burgemeester

Stéphanie Billen, Albert Thijs, Stijn Vandersmissen, Luc Knuts, Schepenen

Ilse Bosmans, Gerry Briers, Ronald Kenis, Marina Scholts, Nicky Plaisier, Paulien Appeltans,

Giel Hella, Benny Wijgaerts, Wendy Bex, Joeri Philtjens, Heidi Wijgaerts, Isabelle Beunckens,

Gert Vandenrijn, Raadsleden

Ellen Punie, Voorzitter

Chiel Herbots, Algemeen directeur

Domein: Woon- en leefomgeving

PUNT 20 : REGLEMENT VOOR INVENTARISATIE EN GEMEENTELIJKE HEFFING OP VERWAARLOOSDE GEBOUWEN EN WONINGEN VANAF 1 JANUARI 2026

DE RAAD,

Voorgeschiedenis/aanleiding

Sinds 01/01/2017 is de bevoegdheid inzake het verwaarlozingsbeleid van gebouwen en woningen volledig overgedragen aan de gemeente. Het bestaande gemeentelijke reglement inzake verwaarlozing dient aangepast te worden aan de gewijzigde wetgeving. Er wordt vanaf 2026 ook een heffing ingevoerd voor verwaarloosde woningen.

Juridische grondslag

Decreet lokaal bestuur van 22.12.2017, gecoördineerd

Gemeentedecreet van 15.07.2005, gecoördineerd

Nieuwe gemeentewet van 24.06.1988, gecoördineerd

Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen

Grondwet, art. 170, § 4.

Vlaamse Codex Wonen van 2021:

artikel 2.2, waarbij de gemeente wordt aangeduid als regisseur van het lokale woonbeleid;

artikels 2.15 tot en met 2.20 betreffende de opmaak van een gemeentelijk verwaarlozingsregister.

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

Bestuursdecreet van 7 december 2018.

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

Besluit van de Vlaamse regering van 18 november 2018 betreffende het lokaal woonbeleid, dat gemeenten in een intergemeentelijk samenwerkingsverband oplegt om verwaarloosde gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken.



Gemeenteraadsbesluit van 20 juni 2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid “IGSW Haspengouw West” voor de periode 2019-2025, waarbij Stebo vzw opgenomen werd als projectuitvoerder.

Ministerieel besluit van 14 maart 2025 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode van 2026-2031

Gemeenteraadsbesluit van 26 september 2025 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk samenwerkingsverband ‘Haspengouw West’ voor de projectperiode 2026-2031, waarbij Stebo vzw opgenomen werd als projectuitvoerder.

Toelichting (feiten en context)

Het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen is sinds kort een verplichte activiteit voor de gemeenten. Het reglement voor de inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en woningen wordt daarom aangepast. Er wordt ook een heffing toegepast om verwaarlozing maximaal te kunnen bestrijden.

Verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om volgende redenen:

- Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: 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 woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners.
- Verwaarlozing kan een gevoel van onveiligheid creëren, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.
- Verwaarloosde 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 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 woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen 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 houden op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.15 tot en met 2.20, een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij. Om nadere materiële en procedurele regels voor het verwaarlozingsregister te bepalen kan de gemeente een reglement aannemen.

In het bestaande verwaarlozingsreglement van 6 juli 2018 werd een woning opgenomen in het register voor verwaarloosde gebouwen en woningen wanneer in het technisch verslag gebreken werden vastgesteld die meer dan 18 punten opleverden. Op uitdrukkelijke vraag van Wonen in Vlaanderen wordt het aantal punten om opgenomen te worden in het verwaarlozingsregister verlaagd naar 9 punten of meer.



Verwaarloosde gebouwen en woningen kunnen enkel effectief aangepakt worden als de opname in het register ook leidt tot een heffing. Daarnaast zijn er wel mogelijkheden voorzien aan eigenaars om vrijstelling van de heffing aan te vragen. Schrapping kan enkel als er voldoende renovatiewerken aangetoond worden. De grens voor schrapping uit het register wordt ook naar 9 punten verlaagd.

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

De gemeentelijke heffing wordt gevestigd op die woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister. De heffing wordt jaarlijks geïnd tot het pand geschrapt wordt uit het register. De woningen en gebouwen op het verwaarlozingsregister krijgen elk jaar een aangifteformulier.

BESLUIT:
Goedkeuren
eenparig

Het raad beslist:

Volgend reglement voor de inventarisatie van verwaarloosde woningen goed te keuren:

HOOFDSTUK - Definities

Artikel 1. - Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 en 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen.

In dit reglement wordt verstaan 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 verwaarlozingsregister. De gemeente kan hiervoor beroep doen op medewerkers van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, aangewezen door het college van burgemeester en schepenen.
2. **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen.
3. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
4. **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 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
5. **Woning:** een goed, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, 66°: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
6. **Verwaarlozingsregister:** het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, zoals vermeld in art 2 van dit reglement;
7. **Opname attest:** dit genummerde attest bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de indicaties die de verwaarlozing staven en als besluit de beslissing tot



- opname in het verwaarlozingsregister; de datum van het opname attest geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum.
8. **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen.
 9. **Technische fiche:** een fiche waarmee het verwaarlozingsonderzoek ter plaatse gebeurt vanop het openbare domein. Het bevat 2 of meer foto's van de woning, de vastgestelde aanwijzingen voor verwaarlozing, een aanduiding van de indicaties met bijhorende strafpunten van verwaarlozing die ter plaatse worden vastgesteld, alsook de adresgegevens.
 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. **Eigenaar:** (zakelijk gerechtigde) de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.
 12. **Renovatie**nota: is een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen:
 - Overzicht van de stedenbouwkundige niet-vergunningsplichtige werken die zullen worden uitgevoerd.
 - Een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
 - offertes en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken van waarin de verschillende onderdelen duidelijk vermeld worden. Deze offertes/facturen mogen niet ouder zijn dan 1 jaar;
 - Plan of schets met een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
 - Desgevallend het akkoord van alle mede-eigenaars.
 13. **Nieuwbouw:** een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als nieuwbouw gezien wanneer er minder dan zeven jaar verstreken zijn na de afgifte van een omgevingsvergunning.
 14. **Ongeschikt en/of onbewoonbaar:** woningen en kamers die ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard zijn op basis van Deel 5 van de Vlaamse Codex wonen van 2021, of die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de wet van 24 juni 1988 houdende de Nieuwe Gemeentewet.
 15. **Ramp:** Een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de eigenaar waardoor de schade aan de woning of het gebouw dermate is dat het gebruik onmogelijk is geworden bv. door brand, storm, hagel, ...

HOOFDSTUK 2. - REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. - Verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een verwaarlozingsregister bij. Het verwaarlozingsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst "verwaarloosde gebouwen";
- 2° een lijst "verwaarloosde woningen".



§2. In elke lijst 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 (de) adres(sen) van de eigenaar(s);
- het nummer en de datum van het opname attest,
- de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.
- eventueel, de datum van de indiening van een beroep zoals vermeld in artikel 5, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Artikel 3. - Registratie van verwaarlozing

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

§2. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opname attest, dat uit één of meerdere foto's en een technisch verslag bestaat, dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement, met hierop vermelding van de indicaties die de verwaarlozing staven. De datum van het opname attest geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

§3. Bij dit technisch verslag geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 9 punten. Er wordt in dit verslag rekening gehouden met de staat van het buitenschrijnwerk, de gevels en daken, die zichtbaar zijn van op het openbaar domein. Gebreken die maar op enkele plaatsen voorkomen en niet algemeen zijn scoren minder strafpunten dan gebreken die algemeen aanwezig zijn. Met algemeen wordt bedoeld dat dit gebrek algemeen aanwezig is op de delen van het pand die zichtbaar zijn van op het openbaar domein.

§4. Een gebouw of een woning dat 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 een verwaarloosde woning beschouwd.

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

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

Een woning die geregistreerd is als tweede verblijf kan eveneens worden opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 4. - Kennisgeving van registratie

§1. De eigenaar(s), zoals gekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de



Domeinen, worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. De kennisgeving bevat:

- het opname attest met inbegrip van de technische fiche;
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het verwaarlozingsregister.
- informatie over de mogelijkheid tot vrijstelling van heffing.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de eigenaar(s). Is een woonplaats van eigenaar niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan diens verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een eigenaar niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opname attest betrekking heeft.

Artikel 5. - Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een eigenaar 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 het opname attest en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw niet voldoet aan de voorwaarden om opgenomen te worden in het verwaarlozingsregister.

De vaststelling van de leegstand 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. Een laattijdig ingediend beroep tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 6.

§2. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de eigenaar, 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.

§3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4. Elk inkomend beroepschrift wordt in het verwaarlozingsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging door middel van een brief of een e-mail verstuurd.

§5. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in Art.5§1 of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een eigenaar of overeenkomstig de bepalingen in Art.5§2 of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.



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

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. 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. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

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

§8. Als het beroep wordt ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§9. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de eigenaar onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing, zijnde de opnamedatum vermeld op de akte.

Artikel 6. - Schrapping uit het gemeentelijk verwaarlozingsregister

§1. Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als een eigenaar bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 3, 9 punten of meer zouden opleveren. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

§2. De eigenaar richt hiervoor een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de vermelding van het nummer van het opname attest en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
3. de bewijsstukken 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 zending gehanteerd.

§3. Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de eigenaar, 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. Elk inkomend verzoek tot schrapping wordt in het verwaarlozingsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging door middel van een brief of een e-mail verstuurd.

§5. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. Het

onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. In de andere gevallen wordt er een feitenonderzoek (hercontrole) uitgevoerd door het met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelslid. Er wordt dan een nieuw verslag opgemaakt zoals omschreven in artikel 3.

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

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

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

Artikel 7. - Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het verwaarlozingsregister kan de eigenaar beroep aantekenen bij de beroepsinstantie. Het beroep moet binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de weigeringsbeslissing, per beveiligde zending worden betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
- de weigeringsbeslissing;
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

De vaststelling van de leegstand 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.

§2. Als het beroep ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de eigenaar, 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.

§3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4. Elk inkomend beroepschrift wordt in het verwaarlozingsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging door middel van een brief of een e-mail verstuurd.

§5. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1 of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een eigenaar of overeenkomstig de bepalingen in §2 of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.



Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit zo snel mogelijk 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 beroepen. 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.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift, en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener ervan.

§8. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister.

HOOFDSTUK 3. - DE HEFFING

Artikel 8. - Heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Er wordt vanaf 1 januari 2026 een gemeenteheffing gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

§2. De heffing voor een verwaarloosde woning of gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het verwaarlozingsregister, d.w.z. 12 maanden na datum van het opname attest.

§3. Zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt (= de verjaardag).

§4. De heffing is ondeelbaar verschuldigd per opnamejaar.

§5. Een gebouw of woning dat zowel op de verwaarlozings- als leegstandsregister voorkomt, wordt volgens het tarief van de verwaarlozingsheffing belast.

Artikel 9. - Heffingplichtige

§1. De heffing is verschuldigd door eigenaar(s) van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning op de verjaardag van de opnamedatum in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale heffingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht via aangetekend schrijven en/of tegen ontvangstbewijs in kennis stellen van de opname van het gebouw of de woning in de inventaris.



Bij het ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als heffingsplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Degene die het zakelijk recht overdraagt is tevens verplicht om binnen de 2 maanden na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven aan de administratie een kopie van de notariële akte over te maken. Deze bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) 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 afwezigheid van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als heffingsplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10. - Tarief van de heffing

De heffing bedraagt:

1° Indien het gebouw of woning een eerste termijn van 12 maanden op de inventaris staat, bedraagt de heffing:

- 2000 euro voor een verwaarloosd gebouw of woning;

2° Indien een gebouw of woning een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de heffing:

- 3000 euro voor een verwaarloosd gebouw of woning;

3° Indien een gebouw of woning een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de heffing:

- 4000 euro voor een verwaarloosd gebouw of woning;

4° Indien een gebouw of woning een vierde opeenvolgende termijn van 12 maanden in het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de heffing:

- 5000 euro voor een verwaarloosd gebouw of woning;

Dit laatste bedrag blijft het bedrag van de aanslag voor ieder volgende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister staat. De heffing is ondeelbaar verschuldigd per opnamejaar.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het verwaarlozingsregister staat, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 11. - Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie door middel van het daartoe bestemd aanvraagformulier.

De eigenaar die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in Art.11§4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie. De administratie kan bijkomende bewijsstukken opvragen en/of een feitenonderzoek ter plaatse uitvoeren.

Als de eigenaar niet meewerkt aan het feitenonderzoek ter plaatse, wordt de aanvraag tot vrijstelling of aanvraag tot verlenging van de vrijstelling ambtshalve geweigerd. De medewerker omschreven in Art.3§1 moet immers in staat zijn kennis te nemen van de staat van het gebouw of de voortgang van de meegedeelde werken.



§2. Een vrijstelling wordt telkens voor één aanslagjaar toegekend. Wanneer een vrijstelling, volgens die hiernavolgende bepalingen, gedurende meerdere jaren verlengd kan worden, dient de heffingsplichtige jaarlijks een nieuwe vraag tot vrijstelling in te dienen en dat ten laatste voor de verjaardag van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

Bij elke aanvraag zal de administratie op dat ogenblik beoordelen of aan de voorwaarden van de vrijstelling is voldaan. De eigenaar wordt schriftelijk in kennis gesteld of hij al dan niet recht heeft op de gevraagde vrijstelling. De administratie vermeldt in de kennisgevingsbrief het aanslagjaar waarvoor er vrijstelling verleend wordt.

§3 Als een vrijstelling wordt toegekend, blijft de woning of het gebouw in het gemeentelijk verwaarlozingsregister staan en blijft ze belastbaar, maar moet de heffing voor dat aanslagjaar niet betaald worden. Als een woning of gebouw na het verlopen van de vrijstellingstermijn nog steeds opgenomen is in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, dan wordt de heffing vastgesteld op basis van het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het register is opgenomen.

§4. Volgende situaties kunnen aanleiding geven tot een vrijstelling:

1. Een eigenaar die de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats **en** die niet over een andere woning beschikt. Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar en gaat in vanaf de opnamedatum in het verwaarlozingsregister. Deze vrijstelling kan max. 2 keer verlengd worden en geldt desgevallend ook voor de mede-eigenaars. De verlenging van de termijn moet jaarlijks door de eigenaar aangevraagd worden conform artikel 11.
2. Een eigenaar die mede-eigenaar of volle eigenaar is van de woning of het gebouw en die tijdelijk of permanent verblijft in een erkende ouderenvoorziening, zorginstelling of zorgwoning of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, of elders inwoont in het kader van een zorgsituatie. Deze vrijstelling kan enkel gevraagd worden voor de woning waar de eigenaar zijn laatste hoofdverblijfplaats had tot de opname in een erkende ouderenvoorziening, zorginstelling of zorgwoning en op voorwaarde dat deze de laatste persoon was die in de verwaarloosde woning was gedomicilieerd of als laatste overblijft na overlijden van zijn echtgenoot of levenspartner die aldaar als laatste nog gedomicilieerd was. Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar en gaat in vanaf de inventarisatiedatum in het verwaarlozingsregister wanneer de opname van de eigenaar plaatsvond vóór de inventarisatie of gaat in vanaf de datum van opname van de eigenaar. Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening of instelling of een melding van zorgwoning of een attest van de huisdokter moet jaarlijks worden voorgelegd.
Deze vrijstelling geldt desgevallend ook voor de mede-eigenaars.
3. Een eigenaar die mede-eigenaar of volle eigenaar is van de woning of het gebouw en diens handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing op basis van het Burgerlijk Wetboek. Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar en gaat in vanaf de inventarisatiedatum in het verwaarlozingsregister wanneer de beslissing over de handelingsbekwaamheid van de eigenaar plaatsvond vóór de inventarisatie of vanaf de

datum van de beslissing over de handelingsbekwaamheid van de eigenaar. Een afschrift van de gerechtelijke beslissing moet jaarlijks worden voorgelegd. Deze vrijstelling kan max. 2 keer verlengd worden en geldt desgevallend ook voor de mede-eigenaars.

4. De eigenaar(s) is/zijn sinds minder dan één jaar eigenaar van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling enkel geldt voor de eerstvolgende heffing volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De eigenaar levert zelf hiervoor de nodige bewijzen. Als het een woning betreft, kan er enkel een vrijstelling worden verleend als dit de enige woning in eigendom is van de zakelijk gerechtigde. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan
 - o vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap
 - o vzw's waar de eigenaar lid van is
 - o bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.
5. Als de eigenaar(s) meerdere woningen en/of gebouwen bezit(ten) die hij of zij tegelijk wil(len) slopen, verbouwen of renoveren om economische efficiëntieredenen, voor zover er een planning kan voorgelegd worden en er jaarlijks over wordt gerapporteerd op het gemeentelijk woonoverleg. Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar en kan max. 2 keer verlengd worden. De verlenging van de termijn moet jaarlijks door de eigenaar(s) aangevraagd worden conform artikel 11.
6. De woning of het gebouw wordt gerenoveerd. Er kunnen twee gevallen van renovatie onderscheiden worden:
 - o wanneer het gaat over handelingen die een omgevingsvergunning vragen: er moet een niet vervallen omgevingsvergunning worden voorgelegd. Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van deze omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan max. 2 keer verlengd worden.
 - o wanneer het gaat over handelingen die geen omgevingsvergunning vragen: er moet een renovatienota worden voorgelegd, zoals omschreven in artikel 1 - 12. Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar vanaf de goedkeuring van de renovatienota door het college van burgemeester en schepenen en kan max. 2 keer verlengd worden.

Slechts 1 van bovenstaande vrijstellingen kan worden toegekend binnen een periode van 10 jaar aan dezelfde eigenaar(s) én deze eigenaar(s) kan/kunnen aansluitend een tweede en een derde jaar vrijgesteld worden, als hij aantoont dat in het jaar voorafgaand aan de aanvraag vooruitgang in de renovatiewerken is geboekt. De verlenging van de termijn moet jaarlijks door de eigenaar aangevraagd worden conform artikel 11.

7. De woning of het gebouw wordt gesloopt op basis van een niet-vervallen omgevingsvergunning of conform hoofdstuk 13 "Afbraak" van het BVR van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. De eigenaar(s) kan/kunnen maximaal 1 aanslagjaar vrijstelling genieten. Deze vrijstelling gaat in vanaf de goedkeuring van de sloopvergunning of vanaf het voorleggen van een getekende offerte of voorschot factuur voor het uitvoeren van de sloop.

8. De woning of het gebouw is gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar nadat het onteigeningsplan eventueel ongedaan gemaakt wordt of de onteigening effectief wordt. Deze vrijstelling kan max. 2 keer verlengd worden en moet jaarlijks door de eigenaar aangevraagd worden conform artikel 11.
9. De woning of het gebouw is beschermd als monument, stads- of dorpsgezicht krachtens het decreet van 3 maart 1976 12 juli 2013. Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar en kan max. 2 keer verlengd worden. De verlenging van de termijn moet jaarlijks door de eigenaar aangevraagd worden conform artikel 11.
10. De woning of het gebouw werd vernield of beschadigd ten gevolge van een plotse ramp (van brand, ontploffing of ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen). Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Deze vrijstelling kan max. 2 keer verlengd worden en moet jaarlijks door de eigenaar aangevraagd worden conform artikel 11.
11. De woning of het gebouw kan onmogelijk effectief gebruikt 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. De nodige bewijsstukken van de gerechtelijke procedure moeten hierbij jaarlijks voorgelegd worden en de eigenaar moet spontaan de administratie op de hoogte houden over het verloop van de procedure. De oorzaak van de verzegeling of het betredingsverbod dient evenwel vreemd te zijn aan de eigenaar(s). Gerechtelijke procedures in het kader van huurgeschillen of geschillen waarvoor de bevoegde rechtbank geen verzegeling van de woning en/of gebouw heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van een vrijstelling van de heffing; Deze vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar en gaat in:
 - o vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik indien de zaak start na registratie in het verwaarlozingsregister.
 - o vanaf de registratiedatum indien de procedure gestart is voor de registratie in het verwaarlozingsregister.De vrijstelling kan jaarlijks verlengd worden tot het aanslagjaar volgend op het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod; De verlenging van de termijn moet jaarlijks door de eigenaar aangevraagd worden conform artikel 11.
12. Wanneer de verwaarlozing het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de eigenaar(s) van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat deze een einde stelt aan de verwaarlozing.
De eigenaar(s) dient/dienen de overmacht aan te tonen en de bewijzen hieromtrent aan te leveren. In het geval de situatie van overmacht meerdere jaren zou duren, dient de verlenging jaarlijks door de eigenaar(s) in overeenstemming met artikel 11 aangevraagd te worden.
Deze vrijstelling wordt ieder jaar opnieuw bekeken en eventueel toegekend of geweigerd door middel van een gemotiveerde beslissing van het college van burgemeester en schepenen.



Het goed dat tijdelijk vrijgesteld werd van de heffing, zal na afloop van de vrijstellingsperiode automatisch en zonder voorafgaande verwittiging, opnieuw onderworpen worden aan de heffing waarvan het tijdelijk werd vrijgesteld. De heffing die op dat moment verschuldigd is, is deze van het aantal termijnen van 12 maanden dat de woning of het gebouw op de inventaris staat.

Artikel 12. - Aangifteformulier

§1. De heffingsplichtige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat ingevuld en ondertekend moet worden teruggestuurd door de belastingplichtige voor 15 juli van het aanslagjaar. Ook de belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden om uiterlijk 15 juli van het aanslagjaar aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

§2. Bij gebrek aan aangifte of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de heffingsplichtige wordt de belasting ambtshalve ingekohierd. Vooraleer wordt overgegaan tot de ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige per aangetekend schrijven de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd, evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig dagen volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

§3. De ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag kan slechts geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het aanslagjaar.

Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen.

§4. De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door de beëdigde ambtenaar. De door hem opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

Artikel 13. - Aanslagbiljet

De heffing wordt ingevorderd bij wege van een aanslagbiljet dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. Het aanslagbiljet wordt tegen ontvangstbewijs overgemaakt aan de financieel directeur die instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten. Deze verzending gebeurt zo snel mogelijk en zonder kosten voor de belastingplichtigen.

Het aanslagbiljet bevat naast de gegevens vermeld in het aanslagbiljet ook de verzendingsdatum, de uiterste betaaldatum, de termijn waarbinnen bezwaar kan ingediend worden, de benaming, het adres, en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de heffingsplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, dit uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift.

Artikel 14. - Betalingstermijn



De heffing moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Wanneer de heffing niet betaald is binnen de gestelde termijn, worden de regels toegepast betreffende de nalatigheidsintresten inzake de rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 15. - Bezwaar tegen de heffing

De heffingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen de heffing 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.

De heffingplichtige of zijn vertegenwoordiger vermeld expliciet in zijn bezwaarschrift of hij gehoord wil worden. Enkel dan zal men worden uitgenodigd worden op een hoorzitting, waarbij men de kans krijgt zijn bezwaar mondeling uiteen te zetten. Indien het bezwaarschrift niets vermeldt, wordt er geen hoorzitting georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen of een personeelslid dat door het college van burgemeester en schepenen speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen, na de indiening van het bezwaarschrift, een ontvangstmelding. Enerzijds naar de heffingplichtige (en in voorkomend geval zijn vertegenwoordiger) en anderzijds naar de financieel directeur.

Artikel 16. - Kennisgeving toezicht

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement.

Artikel 17. - Overgangsbepaling

Het reglement betreffende 'de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen' van 6 juli 2018 wordt opgeheven vanaf het ingaan van dit reglement op 1 januari 2026.

Woningen en gebouwen die reeds werden opgenomen in het verwaarlozingsregister, blijven opgenomen in het register met behoud van hun oorspronkelijke opnamedatum.

Voor deze adressen die reeds in het register staan, start de eerste periode van twaalf maanden voor de heffing vanaf het moment dat dit reglement in voege is gegaan.



NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:
De algemeen directeur
get. Chiel Herbots

De voorzitter gemeenteraad
get. Ellen Punie

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL



Chiel Herbots
Algemeen directeur

Els Robeyns
Burgemeester