

GECOÖRDINEERDE VERSIE

---

# **Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen**

**Aanpassing gemeenteraad van 29/03/2023**

**Aanpassing gemeenteraad van 21/12/2022**

**Aanpassing gemeenteraad van 30/09/2020**

**Beslissing gemeenteraad van 18/12/2019**

Gepubliceerd op website 31/03/2023



### Artikel 1: Inwerkingtreding

Het [gemeenteraadsbesluit van 21/12/2022](#) aangaande de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen wordt met ingang van [1 april 2023 tot en met 31 december 2025](#) herzien en aangepast als volgt

### Artikel 2: Toepassingsgebied

Er wordt voor de aanslagjaren een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

[De belasting voor een verwaarloosde woning of verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.](#)

De gemeente houdt een verwaarlozingsregister bij op grond van artikel 2.15 tot en met 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### Artikel 3: Definitie

[Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 en artikelen 2.9 en 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.](#)

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid, [die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;](#)

2° Beroepsinstantie: [het college van burgemeester en schepenen.](#)

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven, [al dan niet elektronisch](#);
- 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 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

6° Opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw [voor de eerste maal](#) opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

7° Verjaardag: het ogenblik [van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf](#) de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

8° Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

9° 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.

## Hoofdstuk 1: Verwaarlozingsregistratie

### Artikel 4: Registratie

De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.

In het verwaarlozingsregister 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 houder(s) van het zakelijk recht,
- het nummer en de datum van het opnameattest,
- de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname,
- de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan,
- de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw zich situeert.

### Artikel 5: Registratie van verwaarlozing en opname in het verwaarlozingsregister

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei" 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.

§2. 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 het dak, de gevel, het buitenschrijnwerk of de omgeving/toegang van het gebouw. 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 wordt beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

#### Dak van het gebouw

- het dakgebinte vertoont ernstige gebreken, die gevolgen hebben voor de stabiliteit
- de dakbedekking vertoont ernstige gebreken/is deels of volledig verdwenen
- de dakgoten en afvoerbuizen zijn afwezig/hangen los/zijn lek.
- de schoorstenen vertonen ernstige gebreken

#### Gevel

- ernstige scheuren/barsten
- gevel(s) is/zijn met verschillende materialen (onverantwoorde verbouwingen) afgewerkt/dichtgemaakt

- loskomende gedeeltes aan de gevel(s)
- gevelbepleistering/gevelbekleding vertoont gebreken
- andere gevelelementen die gebreken vertonen (betonrot, houtrot, corrosie,...).
- ernstige vochtproblemen zichtbaar aan de gevel(s)

#### Buitenschrijnwerk

- ramen en deuren vertonen ernstige structurele gebreken
- ramen en deuren zijn langdurig niet onderhouden waardoor vocht of wind kunnen binnendringen
- glasplaten gebarsten/gebroken/verdwenen waardoor vocht of wind kunnen binnendringen.

#### Omgeving en toegang woning

- toegang tot de woning is moeilijk of niet mogelijk
- overwoekerende begroeiing aanwezig aan de gevel

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest, waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke 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.

#### **Artikel 6: Kennisgeving van registratie**

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend 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 opnameattest met het beschrijvend verslag,
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

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 het opnameattest betrekking heeft.

#### **Artikel 7: Beroep**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na 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 per beveiligde zending tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit, het adres en eventueel de hoedanigheid en volmacht 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 verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

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

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

§3. Elk inkomend beroepsschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepsschrift is onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepsschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als het beroepsschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepsschrift 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. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op basis van stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden of medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei".

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. 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.

§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.

#### **Artikel 8: schrapping uit het verwaarlozingsregister**

Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle gebreken die op korte termijn verder verval in de hand werken, zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, 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 gebouwen en woningen belaste personeelsleden of medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonbeleid Zennevallei".

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

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener,
- 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 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

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

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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. 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 verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister 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 7.

## **Hoofdstuk 2: Belasting op verwaarlozing**

### **Artikel 9: Belastbaar feit**

De belasting voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

### **Artikel 10: Belastingsplichtige**

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opname.

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

### **Artikel 11: Tarief van de belasting**

De belasting bedraagt:

- 1.657,26 euro voor een woning of voor een gebouw.

Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of gebouw zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde woningen of gebouwen, met een maximum van 8.286,31 euro.

De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2022. Zij worden jaarlijks aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

### **Artikel 12: Vrijstellingen**

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. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting, worden aangevraagd.

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

a) de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet afgeleverd 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 notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

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

b) wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoont dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van twee jaar.

Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of het gebouw:

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Het bewijs wordt geleverd door een attest afgeleverd door de gemeentelijke instantie;
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. 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;

Een vrijstelling wordt tevens verleend als de belastingplichtige een renovatienota voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren. Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand maar voor één belastingjaar verkregen worden. Tijdens die periode moet de verwaarlozing zijn weggewerkt. Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw, gelijkgesteld met renovatiewerken.

#### **Artikel 13: Administratieve geldboete**

Een administratieve geldboete van 280,25 euro wordt opgelegd in geval van:

- de weigerig om mee te werken aan een fiscale controle;
- de weigering om boeken of bescheiden voor te leggen.

Deze boete kan ook worden opgelegd aan derde, niet-belastingplichtigen.

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

De administratieve geldboete moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet of na het ter beschikking stellen van het aanslagbiljet op het elektronische platform.

#### **Artikel 14: Invordering**

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

#### **Artikel 15: Betaaltermijn**

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

#### **Artikel 16: Bezwaarprocedure**

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van onontvankelijkheid schriftelijk worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend zijn. Het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, ingediend worden 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. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien dagen na de indiening ervan.

## OVERGANGSBEPALINGEN

### Artikel 17: Opname

Woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als verwaarloosd overeenkomstig de bepalingen van voorgaande belastingreglementen en die bij de inwerkingtreding van huidig reglement nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen op de inventaris met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

### Artikel 18: Vrijstellingen

Een reeds toegekende vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een vorig belastingreglement kan door dezelfde eigenaar voor dezelfde woning of gebouw niet opnieuw worden verkregen op basis van het huidige belastingreglement. Indien op een vrijstelling meerdere aanslagjaren beroep kan worden gedaan, dan wordt het aantal jaren waarvoor, onder een vorig belastingreglement, al een vrijstelling werd toegekend in mindering gebracht van het totaal aantal jaren vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond voorzien in dit belastingreglement.

## SLOTBEPALINGEN

### Artikel 19: Opheffing vorige beslissing

De gemeenteraadsbeslissing d.d. 22 december 2022 wordt met ingang van 1 januari 2023 opgeheven door huidige beslissing.

### Artikel 20: Bekendmaking

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.