

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
donderdag 9 oktober 2025**

Aanwezigen:

Patrick Van Assche, Voorzitter gemeenteraad
Frans Van Looveren, Burgemeester
Daan De Veuster, Ilse Van Den Heuvel, Roeland Ruelens, Miranda Crynen, Schepenen
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Leo Nicolaï, Sven Deckers, Tatiana Vandekeere, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Katrien Scheirs, Ingrid Van Gaver, Christel Covens, Rita De Pooter, Tom Vorsselmans, Seppe Ooms, Tine Sips, Esther Janssens, Jef Verschueren, Andreas Ooms, Kris De Pooter, Tinne Verlinden, Peggy De Winter, Suzy Vervoort, Gemeenteraadsleden
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Laurent Cooreman, Tweede schepen
Britt Verstappen, Machteld Francken, Gemeenteraadsleden

**Reglement voor inventarisatie en belasting van verwaarloosde gebouwen, woningen en terreinen -
GR/2025/120**

Beleids- en beheerscyclus

Beleidsdoelstelling: D00002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren.

Actieplan: AP000008 - Brecht zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod dat aansluit bij de noden en waarbij plaats is voor nieuwe woonvormen.

Actie: A000046 - Dagelijkse werking wonen

Beleidsveld: BV0020

ARK: 7375000

Omschrijving: Belasting op verwaarloosde en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

Juridisch kader

Artikel 170 §4, Grondwet: uitdrukkelijke bevoegdheid van de gemeenteraad voor het invoeren van belastingen.

De artikelen 40, §3 en 41, 14° van het Decreet lokaal bestuur: exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad om de gemeentelijke belastingen vast te stellen.

Decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Historiek

Gemeenteraadsbeslissing van 8 juni 2023 betreffende de inventarisatie en belasting van verwaarloosde gebouwen, woningen en terreinen.

Motivatie

Door een gemeentelijke inventarisatie en heffing voert de gemeente Brecht een actief woonbeleid: we willen verloedering van het straatbeeld, veroorzaakt door verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen voorkomen en bestrijden.

Bijkomend trachten we de verslechtering van de kwaliteit van woningen en/of gebouwen te voorkomen en te bestrijden.

Bovendien is het wenselijk dat het op het grondgebied beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt, de gemeente Brecht wenst het aanbod van woningen en gebouwen te verhogen met het oog op de betaalbaarheid. De gemeente heeft dit dan ook als doelstelling binnen het woonbeleid vooropgesteld.

De strijd tegen verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen, woningen en terreinen in een inventarislijst ook daadwerkelijk belast worden.

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

Bovendien is het nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

Het technische verslag wordt bijgevoegd zoals voorzien in artikel 4 van dit besluit.

Toelichting wordt gegeven door burgemeester F. Van Looveren.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar de video-opname van 1.17.03 uur tot en met 1.21.41 uur.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 - Definities en begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. Registerbeheer: de gemeentelijke dienst of persoon die door het college van burgemeester en schepenen is gelast met de opmaak, de opbouw het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register voor verwaarloosde gebouwen, woningen en terreinen. Deze personeelsleden 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. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - o een aangetekend schrijven
 - o een afgifte tegen ontvangstbewijs.
 - o een elektronische aangetekende zending.
3. Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
4. Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
5. Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2021 vermeld in de artikelen 3.19 tot en met 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
6. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen: het register vermeld in de artikelen 2.15 tot en met 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
7. Gemeentelijk leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
8. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw, woning of terrein in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen wordt opgenomen.
9. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting, zoals vermeld in art. 1.3, § 1, eerste lid 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
10. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in art.1.3, §1, eerste lid, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
11. Verwaarloosde woningen of gebouwen: 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.

12. Terrein: elk bebouwd en onbebouwd perceel.

13. Verwaarloosd terrein: terreinen die ofwel:

- overwoekerd zijn door begroeiing
- waar zwerfvuil aanwezig is
- waar verhardingen opgebroken zijn

14. Houder van het zakelijk recht: de persoon of personen met een recht van:

- volle eigendom
- recht van opstal of van erfpacht;
- vruchtgebruik

met betrekking tot een gebouw of een woning; zoals vermeld in art.1.3 § 1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

15. Een plotse ramp: elke gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht waardoor de schade dermate ernstig is dat het gebruik van de woning of het gebouw overeenkomstig de functie onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, blikseminslag, ...

16. Renovatiedossier: een dossier dat ingediend kan worden voor het verkrijgen van een vrijstelling op de heffing als er grote verbouwingswerken aan de woning lopende/gepland zijn. Een vrijstelling op de heffing kan bekomen worden bij goedkeuring door college van burgemeester en schepenen van een renovatiedossier.

Er dient aan minstens 3 van de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- vernieuwing van het buitenschrijnwerk
- vernieuwing van de dakbedekking (dakbedekking, werken aan het dakgebinte, de dakranden, de goten, de regenwaterafvoerbuizen en schoorstenen)
- vernieuwing van 60% van de gevels (metsel, gevelbekleding of bepleistering en andere gevelelementen)
- toegangswerken tot het gebouw
- volledige saneringswerken tuin en zijn begroeiing

De aanvraag dient per beveiligde zending bezorgd te worden aan de dienst wonen en bevat de volgende zaken:

- foto's voor en tijdens de renovatiewerken
- grondplannen voor en na de renovatiewerken
- eventueel facturen en goedgekeurde offertes
- een motivatienota met planning van de werken
- indien van toepassing: akkoord van de mede-eigenaars

Het college van burgemeester en schepenen doet binnen de 60 dagen uitspraak over de aanvraag tot vrijstelling van de heffing, ingaande de dag na deze van betekening van deze aanvraag.

REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN, GEBOUWEN EN TERREINEN

Artikel 2 - Het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen

De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen bij. Woningen of gebouwen kunnen voorkomen in verschillende registers en/of in de inventaris.

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

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen en vice versa.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw
2. de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning, het verwaarloosde gebouw of het verwaarloosde terrein
3. de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden
4. het nummer en de datum van de administratieve akte
5. de toestand van verwaarlozing van de woning, het gebouw of het terrein, inclusief het technisch verslag

6. de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief vastgesteld onteigeningsplan

Artikel 3 - Vaststelling en registratie van de verwaarlozing

De registerbeheerder stelt de verwaarlozing van een woning, gebouw of terrein vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Er worden één of meerdere foto's toegevoegd die de verwaarlozing staven.

De uiterlijke gebreken worden, door middel van het technisch verslag, naar de ernst van het gebrek ingedeeld in drie categorieën:

- een gebrek van categorie I: één punt
- een gebrek van categorie II: drie punten
- een gebrek van categorie III: negen punten

Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal negen punten.

De registerbeheerder neemt een woning of een gebouw of een terrein waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6 of wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is, met als opnamedatum de datum van de administratieve akte.

Artikel 4 - Kennisgeving van de vaststelling en de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de vaststellingen van verwaarlozing en het voornemen om de woning, gebouw of terrein op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Deze kennisgeving bevat:

1. kopie van de genummerde administratieve akte
2. kopie van het technisch verslag
3. informatie over de gevolgen van de registratie in het register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen, inclusief verwijzing naar dit reglement
4. informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen
5. informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen

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

Artikel 5 - Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

Tegen de vaststelling en het voornemen om een woning, gebouw of terrein op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen kan de zakelijk gerechtigde bezwaar aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit bezwaar:

- ondertekend en gemotiveerd zijn
- met een beveiligde zending worden ingediend
- minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - o de identiteit en het adres van de indiener
 - o de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning, gebouw of terrein waarop de schrappingsaanvraag betrekking heeft
 - o de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning, gebouw of terrein in het gemeentelijke register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen ten onrechte gebeurt. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed
- worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de voorgenomen opnamebeslissing

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

Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat.

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

Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.

Het bezwaarschrift is onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1. van dit artikel
- of als het bezwaarschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde
- of als het bezwaarschrift niet is ondertekend

Als het bezwaarschrift onontvankelijk is, deelt de bezwaarinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw bezwaar is mogelijk zolang de bezwaartermijn van dertig dagen niet verstreken is.

De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. 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, gebouwen en terreinen belaste personeelsleden.

Aan de indiener van een bezwaar wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

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

De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

Als de beslissing tot opname in het register niet tijdig betwist wordt, of het bezwaar van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning of het terrein in het register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen op vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing, zijnde de datum van de administratieve akte.

Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw of het terrein niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inzake het bezwaar tegen de voorgenomen registratie kan binnen een termijn van drie maanden na kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg.

De woningen, gebouwen en terreinen die in een eerder op grond van de Vlaamse Codex wonen opgemaakt register zijn opgenomen worden opgenomen in het register op grond van het huidige reglement en met behoud van de oorspronkelijke datum van opname.

Artikel 6 - Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen

Een woning, een gebouw of een terrein wordt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning, het gebouw of het terrein geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quoterings in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 4, negen punten of meer zouden opleveren. De schrapping wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de administratie.

Voor de schrapping uit het register richt de zakelijk gerechtigde een schriftelijk verzoek aan de administratie. Op straffe van nietigheid moet dit verzoekschrift:

- ondertekend en gemotiveerd zijn
- met een beveiligde zending worden ingediend
- minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - o de identiteit en het adres van de indiener
 - o de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning, gebouw of terrein waarop de schrappingsaanvraag betrekking heeft
 - o de bewijsstukken die aantonen dat de woning, gebouw of terrein geschrapt mag worden uit het register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen

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

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed, bijvoorbeeld foto's.

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

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

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van 90 dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning, het gebouw of het terrein geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Artikel 7 - Bezwaar tegen weigering tot schrapping

Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning, gebouw of terrein uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen kan de zakelijk gerechtigde bezwaar aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit bezwaar:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- met een beveiligde zending worden ingediend
- de volgende gegevens bevatten:
 - o de identiteit en het adres van de indiener
 - o de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning, het gebouw of het terrein waarop het verzoek betrekking heeft
 - o de weigeringsbeslissing
- worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed, bijvoorbeeld foto's.

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

Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat.

De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het bezwaar een ontvangstbevestiging.

De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaren. 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.

De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van 90 dagen die ingaat de dag na de betekening van bezwaarschrift. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het bezwaar geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning, het gebouw of het terrein geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Als de zakelijk gerechtigde meent dat de bezwaarbeslissing niet behoorlijk is genomen of onvoldoende is gemotiveerd, kan hij of zij klacht indienen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen.

BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN, GEBOUWEN EN TERREINEN

Artikel 8 - Belastbaar feit

Er wordt vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen en terreinen die opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning, het gebouw of het terrein gedurende zes opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Zolang de woning, het gebouw of het terrein niet is geschrapt uit dit register blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, zijnde op elke nieuwe verjaring van de eerste datum dat een belasting verschuldigd was. In concreto is een belasting dus verschuldigd op 6 maanden, 18 maanden, 30 maanden, ... na opnamedatum in het register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen voor zover het belaste goed ononderbroken is opgenomen.

Artikel 9 - Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van het verwaarloosde gebouw, woning of terrein.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik of gebruiksrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht, van vruchtgebruik of gebruiksrecht op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de woning, het gebouw of terrein. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belastingschuld.

Bij overdracht van een zakelijk recht op een verwaarloosde woning en/of gebouw en/of terrein geldt een meldingsplicht. De overdrager van het zakelijk recht bezorgt de gemeente binnen twee maanden na de overdracht een kopie van de notariële akte en de identiteitsgegevens van de nieuw zakelijk gerechtigde. Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris de gemeente op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval bezorgt de instrumenterende notaris de gemeente binnen twee maanden na de overdracht een kopie van de notariële akte en de identiteitsgegevens van de nieuw zakelijk gerechtigde. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het zakelijk recht voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10 - Tarief

De belasting bedraagt:

- 1.190 euro voor een woning
- 1.190 euro voor een gebouw
- 1.190 euro voor een terrein

Deze basisbelasting is verschuldigd na de eerste 6 maanden registratie in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Indien de woning, het gebouw of het terrein 18 maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- 1.810 euro voor een woning
- 1.810 euro voor een gebouw
- 1.810 euro voor een terrein

Indien de woning, het gebouw of het terrein 30 maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- 3.625 euro voor een woning
- 3.625 euro voor een gebouw
- 3.625 euro voor een terrein

Indien de woning, het gebouw of het terrein een 42 maanden of een langere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- 7.250 euro voor een woning
- 7.250 euro voor een gebouw
- 7.250 euro voor een terrein

De tarieven worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de schommelingen van de gezondheidsindex.

Deze aanpassing gebeurt door middel van de coëfficiënt die wordt bekomen door het indexcijfer van de maand september voorafgaand aan de indexeringsdatum van het betreffende jaar te delen door het indexcijfer van de maand december 2025.

Bij de indexering worden de tarieven afgerond tot op de dichtstbijzijnde 0,10 euro.

Artikel 11 - Vrijstellingen

In enkele gevallen kan de houder van een zakelijk recht van het gebouw, de woning of het terrein vrijgesteld worden van betaling van de heffing.

Een vrijstelling van de heffing moet aangevraagd worden door middel van een aanvraagformulier. De heffing wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de registerbeheerder. 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 registerbeheerder.

De aanvraag van een vrijstelling dient schriftelijk te gebeuren via aangetekende zending of tegen ontvangstbewijs.

Tijdens de periode van vrijstelling blijft de woning, het gebouw of het terrein wel geregistreerd. Soms zijn vrijstellingen beperkt in de tijd, of worden ze voorwaardelijk toegekend. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing alsnog betaald te worden.

Van de heffing op verwaarlozing kunnen worden vrijgesteld (persoonsgebonden):

- de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de verwaarloosde woning, het gebouw of het terrein, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. het bewijs moet aangeleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notariële akte.
- Deze vrijstelling geldt niet voor:

- ° de overdracht van 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 gemene titel

Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw, de woning of het terrein (objectgebonden):

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
- onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod
- gerenoveerd of gesloopt wordt:
 - o met een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling wordt telkens slechts verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
 - o gerenoveerd wordt zonder vergunningsplichtige werken met een goedgekeurd renovatiedossier. Deze vrijstelling wordt telkens slechts verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgend op de goedkeuring van het renovatiedossier door het college van burgemeester en schepenen.

Indien een vrijstelling werd bekomen op basis van (renovatie)werken dient de belastingplichtige, wanneer deze een verlenging beoogt van deze vrijstelling, uiterlijk bij het verstrijken van één jaar vrijstelling de nodige bewijzen voor te leggen aan de registerbeheerder waaruit blijkt dat de gemelde werken werden aangevat of voltooid, of waaruit blijkt dat de werken nog niet konden worden aangevat of voltooid. Het college van burgemeester en schepenen beslist daarbij over de al dan niet verlenging van de vrijstellingsperiode, met dien verstande dat maximum na een vrijstellingsperiode van drie jaar de werken dienen te zijn voltooid.

Bij gebreke aan het voorleggen van deze bewijzen of wanneer uit de voorgelegde documenten blijkt dat de omgevingsvergunning als vervallen moet worden beschouwd, zal de belasting alsnog geïnd worden,

rekening houdend met de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 12 - Wijze van inning

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

Artikel 13 - Betaaltermijn

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

Artikel 14 - Bezwaar

De belastingschuldige kan bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar indienen tegen deze belasting.

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.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 15 - Overgangsmatregelen

Dit reglement vervangt alle voorgaande reglementen.

Het voorgaande reglement van 8 juni 2023 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe reglement.

De vrijstellingen die werden bekomen op basis van het vorig reglement van 8 juni 2023 of van het daarvoor geldende reglementen, worden in mindering gebracht van de periodes waarvoor krachtens onderhavig reglement op dezelfde gronden een gelijkaardige vrijstelling zou kunnen worden verkregen.

Artikel 16 - Toezicht

Dit reglement valt onder het toezicht van de toezichthoudende overheid.

Namens de gemeenteraad

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche
Voorzitter gemeenteraad