

UITTREKSEL

Uit de notulen van de gemeenteraad

Aanwezig: Dirk Smout, voorzitter
Geert Vandekeybus, burgemeester
Robin Jacobs, Arno Aerden, Helmut Jaspers, Joris Brosens, Katrien Somers, schepenen
Dirk Konings, Marc Scheepers, Tom Bevers, Kevin Ooye, Brigitte Quick,
Jan Suykerbuyk, Anne Somers, Judith Francken, Steff Nouws,
Tuur Goormachtig, Emma Lambregts, Steve Suykerbuyk, Ellen Maas,
Jeroen Verleysen, Eva Eyckmans, Johnny Hendrikx, Kenny Van Dyck, Leen Jaspers,
raadsleden
Ivan Kockx, algemeen directeur.

Verontschuldigd:

OPENBARE ZITTING

De gemeenteraad,

B.1B FINANCIËN. REGLEMENT INZAKE DE INVENTARISATIE EN BELASTING VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN 2026-2031.

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;
Gelet op artikel 40, §3 van het Decreet Lokaal Bestuur;
Gelet op artikel 2.15 – 2.20 van Vlaamse Codex Wonen van 2021;
Gelet op de Vlaamse decreetgever die sinds aanslagjaar 2017 de bestrijding van verwaarlozing toevertrouwt aan de gemeenten, en alleen nog de hoofdlijnen bepaalt waarbij de gemeente beleidsvrijheid heeft inzake het registreren en eventueel belasten van verwaarloosde woningen en gebouwen;
Gelet op Bestuursdecreet van 22 december 2018;
Gelet op het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 30 maart 2021 over de inventarisatie en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen;
Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid aanstelt;
Overwegende dat de verkrotting en verwaarlozing van gebouwen en woningen op het grondgebied van de gemeente voorkomen en bestreden moet worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;
Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;
Overwegende dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen;
Overwegende dat de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Overwegende dat er aanpassingen aan het geldende reglement nodig zijn door de Vlaamse Codex Wonen, geëvolueerde maatschappelijke context (toenemende woonneed, nood aan efficiënt ruimtegebruik) zodat het gerichter kan worden ingezet omdat het huidige reglement maar van toepassing is tot en met het aanslagjaar 2025;

Overwegende dat de aanpassing van het reglement wordt voorgesteld voor de periode 2026-2031;

Overwegende dat de wijzigingen zich voordoen op actualisering en harmonisering van definities, verduidelijking van de vaststellingsmethodiek voor verwaarlozing, afstemming en vereenvoudiging van registratie- en bezwaarprocedures, explicitering van cumulatie met leegstandbelasting, tariefvergelijking oud versus nieuw, gefaseerde opbouw i.p.v. snelle tariefwijziging, afstemming met het leegstandreglement, geen verdere differentiatie binnen de categorieën, harmonisatie van bestaande vrijstellingen en specifieke vrijstelling voor gegroepeerde woningen;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gehoord de toelichting door schepen Arno Aerden;

Na beraadslaging;

BESLUIT: met eenparigheid van stemmen

Art. 1 Besloten wordt goedkeuring te geven aan het reglement inzake de inventarisatie en de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen als volgt:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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;

2° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen;

3° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- 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 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° **kamer**: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

6° **woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

7° **verwaarlozingsregister**: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen;

8° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning in het verwaarloozingsregister wordt opgenomen;

9° **houder van het zakelijk recht**: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

10° **vrijstelling**: bij een vrijstelling van heffing blijft de woning of het gebouw geïnventariseerd op het register van verwaarloosde woningen of gebouwen, maar moet u voor de periode van vrijstelling geen heffing betalen.

11° **gegroepeerde woning**: meerdere zelfstandige woongelegenheden, elk bestemd voor één huishouden, die door hun ligging, gedeelde constructieve elementen of gemeenschappelijke voorzieningen bouwkundig en functioneel zodanig samenhangen dat zij redelijkerwijze slechts als één geheel kunnen worden gerenoveerd, herontwikkeld of opnieuw in gebruik genomen.

HOOFDSTUK 1. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Vaststelling van de verwaarlozing

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Aan dit verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het gemeentelijk leegstandsregister (en omgekeerd).

§2. De uiterlijke kenmerken worden naar de ernst van het gebrek ingedeeld in drie categorieën.

- een gebrek van categorie I: voor één punt,
- een gebrek van categorie II voor 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 9 punten.

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

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 of het verwaarloosde gebouw;
- 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 of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§2. 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 en gebouwen.

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 en gebouwen.

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie

§1. 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 het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. Deze kennisgeving bevat:

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

§3. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). 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 6. Bezwaar tegen registratie

§1. Tegen het voornemen, om een woning of een gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
 - c) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- 4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

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

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§3. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§4. 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 of als advocaat-stagiair.

§5. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

§6. 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 en gebouwen belaste personeelsleden.

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

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

Artikel 7. Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quoterings in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 12 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met allerlei bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. 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 of als advocaat-stagiair.

§4. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§5. De registerbeheerder 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.

§6. De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping 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 verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

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

Artikel 8. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
 - c) de weigeringsbeslissing;
- 4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. Als het beroepschrift 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 ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§4. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§5. De bezwaarinstantie 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.

§6. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het beroep 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 beroepschrift.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

HOOFDSTUK 2. DE BELASTING

Artikel 9. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

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

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

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

§3. De belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen kan cumulatief worden geheven met de belasting op leegstaande woningen en gebouwen, indien hetzelfde pand voldoet aan de toepassingsvoorwaarden van beide reglementen.

Artikel 10. Belastingplichtige

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

§2. Ingeval van mede-eigendom of gezamenlijke uitoefening van het zakelijk recht zijn de mede-eigenaars of mede-houders van het zakelijke recht hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterend ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 11. Tarief van de belasting

§1. De basisbelasting bedraagt:

- 1.000,00 euro voor een kamer;
- 2.000,00 euro voor een woning;
- 2.000,00 euro voor andere gebouwen.

De belasting na een tweede termijn opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register:

- 1.000,00 euro voor een kamer;
- 2.000,00 euro voor een woning;
- 2.000,00 euro voor andere gebouwen.

De belasting na een derde termijn opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register, bedraagt 3 maal de basisbelasting:

- 3.000,00 euro voor een kamer;
- 6.000,00 euro voor een woning;
- 6.000,00 euro voor andere gebouwen.

De belasting na een vierde termijn opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register, bedraagt 4 maal de basisbelasting:

- 4.000,00 euro voor een kamer;
- 8.000,00 euro voor een woning;
- 8.000,00 euro voor andere gebouwen.

De belasting na een vijfde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register, bedraagt 5 maal de basisbelasting:

- 5.000,00 euro voor een kamer;
- 10.000,00 euro voor een woning;
- 10.000,00 euro voor andere gebouwen.

§2. Bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning, loopt het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het leegstandsregister staat, verder.

Artikel 12. Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht kan een beroep doen op de vrijstellingen vermeld in §2. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen.

Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij het college van burgemeester en schepenen en dit vóór de opname in het belastingkohier. De vrijstelling wordt niet automatisch toegekend. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen.

Een vrijstelling wordt telkens toegekend voor één aanslagjaar. Indien men zich volgens het reglement meerdere jaren kan beroepen op dezelfde vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling, indien gewenst, elk aanslagjaar opnieuw worden aangevraagd. Bij elke aanvraag zal beoordeeld worden of aan de voorwaarde voor vrijstelling voldaan is. De belastingplichtige wordt schriftelijk in kennis gesteld of hij al dan niet recht heeft op de vrijstelling.

Vrijstellingen kunnen ook toegekend worden op basis van de gegevens die bij het bestuur gekend zijn.

§2. Van de leegstandsbelasting vrijgesteld is de belastingplichtige:

1° die recent een zakelijk recht heeft verkregen over de woning of het gebouw, en dat voor een periode van één jaar die volgt op de volledige overdracht van het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere eigenaar, bestuurder of vennoot is;
- vzw's waar de eigenaar onrechtstreeks bestuurder van is.

2° van wie het pand gesloopt of gerenoveerd wordt.

Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd/gesloopt als:

- Indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn, moet een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning worden voorgelegd.
Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum van het verkrijgen van de omgevingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning en er kan vervolgens tweemaal een verlenging aangevraagd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar.
Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling moet de start van de werken gemeld worden volgens de richtlijnen van de dienst vergunningen. Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het niet toekennen van de vrijstelling.
De vrijstelling kan aangevraagd worden zolang de vergunning geldig is op het belastbaar tijdstip.
Er kan maar éénmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.
- Indien het gaat om niet vergunningsplichtige handelingen, moet een renovatienota worden voorgelegd. De renovatienota is een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:
 - a) Een overzicht van welke niet-stedenbouwkundig vergunningsplichtige/niet-omgevingsvergunningsplichtige werken er effectief worden uitgevoerd;
 - b) Een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd.
 - c) Een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
 - d) Een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
 - e) Indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum van indiening van de renovatienota en er kan vervolgens tweemaal een verlenging aangevraagd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar. De belastingplichtige kan bij 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.
Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven om de toekenning van de vrijstelling te weigeren.
Er kan maar éénmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

3° van wie de handelingsbekwaamheid wordt beperkt door een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt gedurende drie jaar volgend op de gerechtelijke beslissing.

4° van wie het pand binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;

5° van wie het pand niet gebruikt kan worden door een betredingsverbod of een verzegeling in het kader van een gerechtelijk onderzoek. Deze vrijstelling geldt tot maximum één jaar na de beëindiging van het betredingsverbod of de verzegeling;

6° van wie het pand vernield of beschadigd is door een plotse ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, en dit voor een periode van drie opeenvolgende jaren die volgt op de datum van de ramp. Deze vrijstelling kan vervolgens driemaal verlengd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar.

7° die aantoont dat hij/zij in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. De belastingplichtige dient hiervoor een bewijs van opname, opgemaakt door de erkende instelling, aan te leveren. Deze vrijstelling geldt voor het eerstvolgende aanslagjaar en kan vervolgens éénmalig verlengd worden voor het daaropvolgende aanslagjaar.

8° Indien de houder van het zakelijk recht meerdere **gegroepeerde woningen** tegelijk wil renoveren of slopen en vervangen, is een vrijstelling mogelijk omdat een gecoördineerde en efficiënte aanpak noodzakelijk is. Door de schaalgrootte en de onderlinge bouwkundige en technische samenhang van de woningen vergen de voorbereidingen meer tijd, onder meer voor het opmaken van ontwerpplannen, het doorlopen van vergunningstrajecten en het gefaseerd herhuisvesten van zittende huurders. Omdat bewoners stapsgewijs moeten worden overgebracht en tijdelijke huisvestingsoplossingen moeten worden voorzien, is een langere uitvoeringstermijn objectief noodzakelijk.

Deze vrijstelling kan maximaal vijf opeenvolgende jaren aangevraagd worden voor het daaropvolgend aanslagjaar, op voorwaarde dat de houder van het zakelijk recht jaarlijks tweemaal rapporteert aan het lokaal woonoverleg en dat aantoonbare voortgang wordt geboekt. Als er onvoldoende voortgang in het sloop- of renovatieproject is, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd.

§3. de vrijstellingen onder §2,3° kunnen nooit cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

Artikel 13. Inkohiering

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

Artikel 14. Betaling

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

Artikel 15. Bezwaar

De vestiging en de invordering van de belasting, evenals de regeling van de geschillen terzake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 en wijzigingen.

Artikel 16. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2026.

Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk verwaarlozingsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

Artikel 17. Bekendmaking en kennisgeving toezicht

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285-288 van het Decreet Lokaal Bestuur en overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.

Art. 2 Dit reglement gaat in vanaf 1 januari 2026.

Art. 3 Dit besluit wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285-288 van het Decreet Lokaal Bestuur en overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.

NAMENS DE GEMEENTERAAD



Elektronisch ondertekend op
4/05/2026 door Ivan Kockx, algemeen
directeur

Ivan Kockx
Algemeen directeur



Elektronisch ondertekend op
4/05/2026 door Dirk Adri Smout,
Voorzitter gemeente- en ocmw-raad

Dirk Smout
voorzitter