

Aanwezig: Hans Soetemans, voorzitter gemeenteraad
Luc Van Hove, burgemeester
Rudolf Willems, Paula Henderickx, Steven Van Staeyen, Conny Van den Heuvel, Jelle Lauwereys, Maria Van Rompaey, Johan Steylaerts, Raf Kenis, Jan Valckx, Els Smits, Lies Verstraeten, Bart Oorts, Els Struyfs, Hans Lambert, Jef Leirs, Wouter Van Deuren, Dieter Stulens, Bram Cools, Patrick Ven, Peter Smets, leden
Annick Smeets, algemeen directeur

Verontschuldigd: Mieke Maes, schepen

**REGLEMENT EN BELASTING OP VERWAARLOOSDE GEBOUWEN EN WONINGEN:
AANPASSEN EN HERNIEUWEN**

De gemeenteraad,

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen.

Gelet op zijn beslissing van 19 december 2019 waarbij het reglement en de bijhorende belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen werd goedgekeurd.

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 11 september 2020.

Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;- dat het wenselijk is om op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium optimaal voor wonen te benutten en dat verwaarlozing van woningen en gebouwen zorgt voor verloedering en om die reden voorkomen en bestreden moet worden.

Overwegende dat het beleid met betrekking tot verwaarloosde gebouwen en woningen overgeheveld wordt van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeheven en de gemeente de bevoegdheid heeft gekregen om een heffing in te voeren.

Overwegende dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van gebouwen en woningen;- dat de heffing op de leegstand de afgelopen jaren een goed middel was om eigenaars te activeren om hun woning te renoveren, verhuren, ... en dat een gelijkaardige heffing voor verwaarloosde gebouwen en woningen eenzelfde resultaat kan hebben.

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van verwaarlozing worden vastgesteld.

Overwegende dat het aangewezen lijkt om het voormelde reglement aan te passen en te hernieuwen.

Gelet op het ontwerp van "Reglement en belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen" dat wordt voorgelegd;- dat met de inhoud van dit reglement kan akkoord gegaan worden.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente en gelet op de noodzaak om het budgettaire evenwicht te behouden.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Publieke stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Artikel 1.

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen zoals opgenomen in artikel 1.3 in boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2.

Een gebouw of woning wordt als verwaarloosd beschouwd als de indicaties op het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten.

De verwaarlozing van een bouwonderdeel is algemeen aanwezig wanneer ze aanwezig is over het hele onderdeel zoals te zien vanaf het openbaar domein. Onderdelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein blijven buiten de beoordeling en beïnvloeden de score noch in de positieve, noch in de negatieve zin.

Het gemeentebestuur houdt een register bij waar de verwaarloosde gebouwen en woningen worden in opgenomen.

Artikel 3.

1. Het register van verwaarloosde gebouwen en woningen wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.15 van Boek 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
2. De verwaarlozing van gebouwen en woningen wordt vastgesteld in een genummerde administratieve akte aan de hand van het technisch verslag dat een beoordeling bevat van o.a. de toestand van gevels, daken en buitenschrijnwerk. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van het gebouw of de woning toegevoegd.
3. Een gebouw of woning waar verwaarlozing is vastgesteld, wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen vanaf de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn of wanneer het ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.
4. Een gebouw of woning opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO), kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Artikel 4.

Alle houders van het zakelijk recht, zoals gekend bij de administratie van het gemeentebestuur op basis van de gegevens van het kadaster, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om het gebouw of de woning op te nemen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

De houder van het zakelijk recht kan binnen dertig dagen na betekening bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen via beveiligde zending.

Dit bezwaar bevat minimaal:

- gegevens van het betrokken goed;
- naam, adres en handtekening van de bezwaarindiener;
- motivering van bezwaar, inclusief eventuele bewijsstukken.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van het ontvangst van het bezwaar. De beslissing wordt per beveiligde zending betekend.

De houder van het zakelijk recht kan tegen de beslissing over het bezwaar beroep instellen bij de rechtbank van eerste aanleg binnen een termijn van drie maanden.

Artikel 5.

Een gebouw of woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat het gebouw of de woning geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren.

De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de gemeente:

- ingediend d.m.v. een beveiligde zending;
- minimaal de volgende gegevens bevattend:
 - de gegevens van het betrokken goed;
 - naam, adres en handtekening van de indiener;
 - motivering van bezwaar, inclusief bewijsstukken.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. De datum van beslissing van het college van burgemeester en schepenen geldt als datum van schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Artikel 6.

Met ingang van 1 januari 2026 en voor een termijn eindigend op 31 december 2031, wordt een belasting geheven op verwaarloosde gebouwen en woningen die gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het register voor verwaarloosde gebouwen en woningen.

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

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

Artikel 7.

1. Van de belasting wordt vrijgesteld, de belastingplichtige:
 1. die in een erkende zorginstelling verblijft (bv. ouderenvoorzieningen, psychiatrische instelling, geneeskundige instelling), en dit enkel voor de woning waar de houder van het zakelijk recht laatst verbleef voor zijn opname in de zorginstelling;
 2. waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
 3. die sinds minder dan een jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.
2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:
 1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of goedgekeurd onteigeningsplan en aangeduid is als te onteigenen goed;
 2. krachtens decreet, beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht (of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht) en waarvoor een restauratiepremedossier is ingediend bij de bevoegde overheid en ontvankelijk verklaard is;
 3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van vernieling of beschadiging;
 4. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden wegens een verzegeling 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
 5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteits- of sloopwerkzaamheden met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken i.f.v. de huidige (woning)kwaliteitsnormen, met dien verstande

dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van vijf jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de vergunning;

6. een renovatieproject betreft dat in zijn totaliteit niet vergunningsplichtig is, op voorwaarde dat het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat er renovatiewerken worden uitgevoerd aan het belaste pand, waarbij het wordt aangepast aan de huidige (woning)kwaliteitsnormen. Het gedetailleerd renovatieschema dient volgende stukken te bevatten:
 - een tekening of schets van het pand met aanduiding van de (geplande) werken;
 - een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken, inclusief timing;
 - een raming van de kosten van de werken middels:
 - hetzij een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - hetzij een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - hetzij een combinatie van beide offertes.
 - een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd (gaan) worden; met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op de ontvangstdatum van het renovatieschema.
 7. een renovatieproject betreft, uitgevoerd door een erkende woonmaatschappij, IGEAN, AGB of OCMW, op voorwaarde dat aangetoond wordt dat een volledig renovatiedossier werd ingediend bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, voor een termijn van zes jaar vanaf ontvangst van de bewijsstukken;
3. Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier. Die aanvraag moet worden ingediend via beveiligde zending. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

Artikel 8.

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Bij mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger er van in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en het gemeentebestuur in kennis stellen van de overdracht. Bij ontstentenis van deze kennisgeving en voor zover de gemeente niet op de hoogte is van deze overdracht wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na overdracht wordt gevestigd.

Artikel 9.

De belasting wordt vastgesteld op 1.500 euro voor een verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning voor de eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden op de inventaris.

Indien het gebouw of de woning een tweede termijn van twaalf opeenvolgende maanden op de inventaris is opgenomen, wordt de belasting vastgesteld op 3.000 euro.

Vanaf een derde termijn van twaalf opeenvolgende maanden opname op de inventaris, wordt de belasting vastgesteld op 4.500 euro.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat wordt herberekend bij een volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 10.

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

Artikel 11.

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

Artikel 12.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (in voorkomend geval) of de administratieve geldboete (in voorkomend geval) bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13.

Het reglement en de bijhorende belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen zoals goedgekeurd in de gemeenteraadszitting van 19 december 2019 wordt ingetrokken m.i.v. 1 januari 2026.

Artikel 14.

De bekendmaking van dit reglement gebeurt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

Artikel 15.

Een afschrift van deze beslissing zal aan de dienst Secretariaat, de dienst Financiën, de dienst Omgeving worden overgemaakt.

Namens gemeenteraad,



Annick Smeets
algemeen directeur

Hans Soetemans
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 23 december 2025.