



Provincie **VLAAMS-BRABANT**
Arrondissement **HALLE-VILVOORDE**
Gemeente **1547 BEVER**
Datum **4 november 2025**

UITTREKSEL uit de NOTULEN van de GEMEENTERAAD

Aanwezig: Kristof Cattie, Burgemeester, Voorzitter
Stefaan Goessens, Cindy Durieux, Michiel Krikilion, Schepenen
Henk Verhofstadt, Yvo Reygaerts, Wendy Dooms, Sara Boone, Thomas Godaert, Alanisse Ransbotyn, Raadsleden
Elisabeth de Crombrugghe, Financieel Directeur
Ann Sevenoo, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Patrick Capiou, Raadslid

Afwezig: /

Betreft:

WOONWINKEL - Reglement 'registratie van en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen'

De gemeenteraad,

De grondwet, in het bijzonder artikel 170 § 4.

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals nadien gewijzigd, in het bijzonder de artikelen 41, tweede lid, 14°, 285-287 en 330.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals nadien gewijzigd.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6, zoals nadien gewijzigd, hierna 'het Grond- en Pandendecreet' genoemd (wordt vanaf 1 januari 2021 vervangen door de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, zoals nadien gewijzigd, hierna 'de Vlaamse Wooncode' genoemd (wordt vanaf 1 januari 2021 vervangen door de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 (in voege vanaf 1 januari 2021), ingevoerd ingevolge Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018, en latere wijzigingen.

Het gemeenteraadsbesluit van 26 augustus 2025 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid IGS Woonwinkel Pajottenland voor de periode 2026-2031.

Feiten, context en motivering

Het is gerechtvaardigd een billijke tussenkomst te vragen om de belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichtingen om een financieel evenwicht te handhaven.

Op advies en voorstel van de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland wordt het registratie- en belastingreglement hernieuwd.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen werd overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig werden opgeheven. Vanaf de subsidieperiode 2026 – 2031 maakt het opsporen en aanpakken van verwaarlozing ook deel uit van de basistaken (-initiatieven van een gemeente die deel uitmaakt van een intergemeentelijke samenwerking). De gemeente Bever maakt deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid IGS Woonwinkel Pajottenland. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt.

Het gemeentebestuur wenst bovendien de verwaarlozing van woningen en gebouwen op haar grondgebied te voorkomen en te bestrijden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

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

In zetting van 15 december 2020 besliste de gemeenteraad om deel uit te maken van de Interlokale Vereniging "Woonwinkel Pajottenland", werd het subsidiedossier goedgekeurd en werden ook de nieuwe statuten van deze nieuwe interlokale vereniging, dewelke inwerking zijn getreden op 1 januari 2020, goedgekeurd.

In zitting van 15 december 2020 heeft de gemeenteraad het intergemeentelijk reglement verwaarloosde woningen en gebouwen goedgekeurd. De gemeente heeft de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen overgedragen aan Woonwinkel Pajottenland. Dit reglement wordt in huidige zitting aangepast.

De strijd tegen verwaarloosde woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Om te voldoen aan een goed activatiebeleid adviseert de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland om het basistarief vast te stellen op 1.700 euro. Dit om in lijn te liggen met de gemiddelden van Vlaanderen, de provincie Vlaams-Brabant en de vergelijkbare gemeenten (volgens de Belfius-index). Daarnaast raadt de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland aan om te voorzien in een jaarlijkse verhoging van 1.000 euro en een maximale heffing die 5.000 euro bedraagt.

De vrijstellingen van heffing die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij het beleid van de gemeente.

De opbrengst van deze belasting is voorzien in het meerjarenplan 2026 – 2031 en is dus noodzakelijk voor het behoud van een gezonde financiële toestand van de gemeente.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 : Het Reglement 'registratie van en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen' wordt als volgt goedgekeurd :

Hoofdstuk 1: begripsomschrijvingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

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

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende berekeningswijzen:

- a) Een aangetekend schrijven;
- b) Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) Elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

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

3° **Gebouw:** het onroerend goed vermeld in artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;

4° **Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen:** de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 2 van het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° **Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:** de inventaris, vermeld in artikel 3.19 codex wonen;

6° **Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen:** het register vermeld in artikel 3, §1 van het huidig reglement;

7° **De administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid, Woonwinkel Pajottenland, die door de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

9° **Registratiedatum:** de datum waarop een woning of een gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

10° **Verjaardag:** het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

11° **Woning:** het onroerend goed vermeld in artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;

12° **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, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

13° **Zakelijk gerechtigde:** de (gedeelde) houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

14° **RenovatieNota:** Een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota waar minstens volgende stavingsstukken worden bijgevoegd:

- een overzicht van welke al dan niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de verschillende werken zullen worden uitgevoerd;
- offertes, facturen, bestekken, ... waaruit blijkt dat er effectief werken worden uitgevoerd op het adres van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning;
- een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de mede zakelijk gerechtigden.

Hoofdstuk 2 : Registratie van verwaarlozing

Artikel 2. Verwaarlozingsregister

§1. De administratie zorgt voor de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, alsook voor het bijhouden van deze gegevens in het gemeentelijk GIS.

§2. 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° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 4° het aantal toegekende strafpunten conform het technisch verslag;
- 5° de datum van vaststelling en het nummer van het technische verslag;
- 6° indien van toepassing: de datum waarop een vrijstelling van heffing werd toegekend, de reden van toekenning en de termijn van de vrijstelling;
- 7° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht.

Artikel 3. Vaststelling van verwaarlozing

§1. De personeelsleden van de administratie, die met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen zijn belast, bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in de artikelen 5 en 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. De personeelsleden van de administratie worden aangeduid door het college van burgemeester en schepenen.

§2. De personeelsleden van de administratie, die met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen zijn belast, 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. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor drie punten, van categorie II voor zes punten en van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Elk mogelijk gebrek wordt toegekend aan één van de drie categorieën. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

§3. Wanneer bij een woning of gebouw herhaaldelijk hetzelfde gebrek of dezelfde gebreken worden vastgesteld dan wordt bij een volgende vaststelling van een reeds eerder vastgesteld gebrek, dit gebrek beoordeeld in een hogere categorie. Het gebrek kan ten vroegste één jaar na de eerdere vaststelling worden beoordeeld in een hogere categorie.

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Een verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning wordt opgenomen in het register van verwaarlozing aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en het technisch verslag gevoegd worden. De datum van vaststelling is de datum van de akte en geldt als opnamedatum in het verwaarlozingsregister. De administratie brengt het college van burgemeester en schepenen op de hoogte van de opname van woningen en gebouwen in het verwaarlozingsregister.

§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.

§3. De verwaarlozing wordt beoordeeld op basis van het aantal toegekende strafpunten in het technische verslag.

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

Artikel 5. Kennisgeving van de registratie

De administratie stelt, na de vaststelling van verwaarlozing, alle zakelijk gerechtigden, met een beveiligde zending in kennis van de opname van de woning of het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Deze kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte (conform goedgekeurd model);
- het technisch verslag;
- de foto's genomen op het ogenblik van de controle ter plaatse;
- de actuele informatiebrochure over de verwaarlozingsprocedure en verwaarlozingsheffing;
- een formulier 'beroep tegen de opname in het register van verwaarlozing';
- een formulier 'aanvraag vrijstelling van heffing op verwaarlozing'.

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. Beroep tegen de registratie

§1. Tegen de opname van een woning of een gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger beroep indienen bij de beroepsinstantie.

Op straffe van onontvankelijkheid moet het beroepschrift:

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 beroepschrift betrekking heeft;

4° de uitdrukkelijke vermelding bevatten van de reden(en) waarom de opname in het verwaarlozingsregister ten onrechte zou gebeurd zijn;

5° de bewijsstukken bevatten die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister ten onrechte zou gebeurd zijn. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

6° worden ingediend binnen een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving vermeld in artikel 5.

7° als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het beroepschrift een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De datum van ontvangst door de beroepsinstantie geldt als datum van de indiening van het beroepschrift.

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

§3. De beroepsinstantie doet een uitspraak over de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het beroepschrift binnen een termijn van honderdtwintig kalenderdagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het beroepschrift door de beroepsinstantie. 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 van de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het betrokken gebouw of woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Als de uitspraak vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn en het ingediende beroepsdossier is volledig, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§4. De administratie betekent via beveiligde zending de beslissing van de beroepsinstantie aan de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval diens vertegenwoordiger.

§5. Als de beslissing tot opname in het register niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen met behoud van de opnamdatum.

§6. Indien het beroep gegrond wordt verklaard, dan zal de datum van schrapping gelijk zijn aan de datum van opname.

Artikel 7. Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. De administratie schrappt 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 quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 3 §2, 18 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de administratie.

Op straffe van onontvankelijkheid 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.

4° de bewijsstukken bevatten die aantonen dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 3 §2, 18 punten of meer zouden opleveren. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

5° als het verzoek wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het verzoek tot schrapping een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De datum van ontvangst door de administratie van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen door de administratie geldt als datum van de indiening ervan.

§2. Ingeval van sloop van de woning of het gebouw geldt als datum van schrapping de datum van sloop.

§3. 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 van de administratie. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het betrokken gebouw of woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4. De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping waarna zij het resultaat van het onderzoek betekent via beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval diens vertegenwoordiger, binnen een termijn van zestig kalenderdagen die ingaat de dag na de ontvangst van het verzoek door de administratie.

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

§5. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van ontvangst van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen (uitgezonderd §2 van huidig artikel).

Artikel 8. Beroep tegen weigering tot schrapping

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

Op straffe van onontvankelijkheid moet dit beroepschrift:

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° de bewijsstukken bevatten die aantonen dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

5° als het verzoek wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het verzoek tot schrapping een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

6° worden ingediend binnen een termijn van 30 kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving van de weigeringsbeslissing.

De datum van ontvangst van het beroepschrift door de beroepsinstantie geldt als datum van de indiening ervan.

§2. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden van de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het betrokken gebouw of woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§3. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van honderdtwintig kalenderdagen die ingaat de dag na de ontvangst van het beroepschrift door de beroepsinstantie. De administratie betekent de beslissing van de beroepsinstantie aan de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval diens vertegenwoordiger.

Als de uitspraak vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn en het ingediende beroepsdossier is volledig, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

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

Hoofdstuk 3: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 9. Belastbaar voorwerp en belastingstermijn

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

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het register is geschrapt, blijft telkens op 1 januari volgend op het jaar waarin de woning of het gebouw gedurende een nieuwe termijn van twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen de belasting verschuldigd.

Bij schrapping uit het register zal het gebouw of de woning niet meer worden belast voor het jaar dat de schrapping gerealiseerd werd. Ingeval van sloop van het gebouw of de woning dragen de zakelijk gerechtigden de verantwoordelijkheid om de uitvoering van

de sloop te melden en bijgevolg de schrapping van het pand uit het register aan te vragen.

Artikel 10. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het belastbare jaar zakelijk gerechtigde is van de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw.

§2. Ingeval er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord 'Nalatenschap'.

§4. In geval van onverdeeldheid van meerdere belastingplichtigen wordt ingekohierd hetzij op naam van alle belastingplichtigen, hetzij op naam van een of meer van de belastingplichtigen, gevolgd door de vermelding 'en rechthebbenden'.

§5. In geval van overdracht van zakelijke rechten stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het register van verwaarlozing.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Ook de overdrager van de zakelijke rechten is ertoe gehouden om binnen dezelfde termijn de administratie op de hoogte te brengen van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde, bij gebreke waaraan hij hoofdelijk gehouden blijft tot betaling van de heffing.

Artikel 11. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- 1.700,- euro voor een verwaarloosde woning per jaar
- 1.700,- euro voor een verwaarloosd gebouw per jaar

De belasting wordt vermeerderd met 1.000,- euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het register van verwaarlozing staat opgenomen.

De maximumaanslag per woning of gebouw bedraagt 5.000,- euro.

Artikel 12. Vrijstellingen

§1. De zakelijk gerechtigde kan een vrijstelling van de belasting of verlenging ervan aanvragen via beveiligde zending of digitaal per e-mail naar woonwinkelpajottenland@3wplus.be. De aanvraag moet ingediend worden bij de administratie, die elke aanvraag vergezeld van haar advies voorlegt aan het college van burgemeester en schepenen. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen. Een vrijstelling kan niet worden verlengd tenzij uitdrukkelijk vermeld in het reglement. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak over de aanvraag binnen een termijn van 120 kalenderdagen die een aanvang neemt de dag na ontvangst van het verzoek door de administratie. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval, diens vertegenwoordiger, op de hoogte van de uitspraak van het college van burgemeester en schepenen via beveiligde zending, tenzij het verzoek gepaard gaat met een fiscaal bezwaar overeenkomstig artikel 13. In dat geval brengt het college van burgemeester en schepenen de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval, diens vertegenwoordiger, op de hoogte van haar uitspraak en bezorgt ze een afschrift van haar beslissing aan de administratie.

Als de uitspraak vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn en het ingediende vrijstellingsdossier is volledig, wordt het verzoek tot vrijstelling of verlenging ervan geacht te zijn ingewilligd.

§2. Van de verwaarlozingsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die de volledige (100%) volle eigendom bezit van slechts één enkele woning (in deze de woning opgenomen in het register van verwaarlozing) en geen, geheel of gedeeltelijk, andere onroerende goederen bezit als vruchtgebruiker, naakte of volle eigenaar. Daarnaast gebruikt de belastingplichtige de verwaarloosde woning uitsluitend als hoofdverblijfplaats.

In het geval de woning of het gebouw toebehoort aan meerdere zakelijk gerechtigden, dan dienen alle zakelijk gerechtigden te voldoen aan de beide voorwaarden om deze vrijstelling toegekend te krijgen met dien verstande dat m.b.t. de tweede voorwaarde het wel voldoende is dat de woning als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt door één van de zakelijk gerechtigden.

De vrijstelling vangt aan op het ogenblik waarop aan de voorwaarden is voldaan en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals worden aangevraagd of worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.

De vrijstelling vangt aan op datum van de gerechtelijke beslissing en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals worden aangevraagd of worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar met ingang de datum van verkrijging van het zakelijk recht (datum notariële akte) verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van één jaar bereikt wordt.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- a) de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- b) de overdracht die het gevolg is van een fusie of splitsing.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° Vernield werd ten gevolge van een plotse ramp.

De vrijstelling geldt vanaf de aangetoonde datum van vernieling en voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan twee maal worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar. Bij de aanvraag tot hernieuwing zal de onbewoonbaarheid of onbruikbaarheid moeten aangetoond worden aan de hand van een verslag opgemaakt door een technische controleur van de administratie.

3° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.

De vrijstelling vangt aan op de datum van de gerechtelijke beslissing tot verzegeling of waarbij de expertise werd bevolen en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar bereikt wordt. Deze vrijstelling kan meermaals aangevraagd of worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

4° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden.

De vrijstelling vangt aan op de datum van het uitvoerbaar worden van de vergunning en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar wordt bereikt. Deze vrijstelling kan twee maal worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar.

5° gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning, met dien verstande dat de werken niet vergunning plichtig zijn en er een renovatienota wordt ingediend.

De vrijstelling vangt aan op de aangetoonde datum van de aanvang van de renovatiewerken en geldt voor een periode van 1 jaar verlengd tot en met 31 december van het jaar waarin de periode van 1 jaar wordt bereikt. Deze vrijstelling kan twee maal worden hernieuwd. Bij hernieuwing loopt de vrijstelling vanaf 1 januari tot 31 december van hetzelfde jaar. Bij de aanvraag tot hernieuwing zal de onbewoonbaarheid of onbruikbaarheid moeten aangetoond worden aan de hand van een verslag opgemaakt door een technische controleur van de administratie.

Artikel 13. Inkohiering en betalingstermijn

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

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

Artikel 14. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en haar latere wijzigingen.

§2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend zijn. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

§3. Bezwaarschriften kunnen via elektronische weg per e-mail naar belastingen@pajottegem.be worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden zoals hierboven vermeld. De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg

uit te wisselen. Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

§4. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Artikel 15. Slotbepalingen

§1. De vestiging en de invordering, alsook de regeling van de geschillen inzake de belasting gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en haar latere wijzigingen.

§2. Voorliggend besluit wordt bekendgemaakt en de toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

§3. Dit reglement gaat in voege vanaf 1 januari 2026 en vervangt het intergemeentelijk reglement registratie verwaarloosde woningen en gebouwen zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2020.

Voor éénsluidend afschrift,
Namens de gemeenteraad,

Ann Sevenoo
Algemeen Directeur

Kristof Cattie
Burgemeester, Voorzitter