



REGLEMENT INZAKE OPNAME IN HET VERWAARLOZINGSREGISTER EN BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit op 16/12/2025

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. administratie: de personeelsleden die door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband belast zijn met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. Zij bezitten onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden. De administratie voert alle taken uit met betrekking tot de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;
2. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a. een (elektronisch) aangetekend schrijven,
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs,
 - c. via de gemeentelijke website indien een meldingsformulier voorzien is,
 - d. elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
3. gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1^o van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
4. gebouweenheid: is een functioneel zelfstandige ruimte binnen een gebouw (zoals een appartement, handelszaak of praktijkruimte), die voldoet aan de volgende criteria:
 - a. ruimtelijk duidelijk afgebakend,
 - b. beschikt over een eigen afsluitbare toegang,
 - c. wordt als één geheel gebruikt en beschikt over basisvoorzieningen (sanitair, elektriciteit, verwarming),
 - d. functioneert zelfstandig, los van andere delen van het gebouw.De afbakening en identificatie van gebouweenheden gebeurt op basis van het Gebouwenregister van de Vlaamse overheid, dat als authentieke bron dient voor het vastleggen van de feitelijke situatie van gebouwen en hun eenheden. Woonruimtes binnen het gebouw worden afzonderlijk beoordeeld als gebouweenheden en vallen onder de definitie van woning;
5. houder (of medehouder) 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;
6. verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;
7. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

HOOFDSTUK 1: OPNAME

Artikel 2: Verwaarlozingsregister

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

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
2. het dossiernummer,
3. de datum van opname in het verwaarlozingsregister.

Artikel 3: Vaststelling van verwaarlozing

§1. Een gebouw of een 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. Op basis van het opnameattest wordt geoordeeld hoeveel indicaties van verwaarlozing aanwezig zijn.

Indien 3 of meer gebreken van categorie I (klein gebrek) of minstens 1 gebrek van categorie II (ernstig gebrek) aanwezig is, is er sprake van verwaarlozing.

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

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

§4. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§5. Een woning die opgenomen is in het gemeentelijk register tweede verblijven, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 4: Kennisgeving van de opname

§1. Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan de verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 5: Beroep tegen de opname

§1. Het beroep tegen de opname in het verwaarlozingsregister moet binnen een termijn van dertig kalenderdagen worden ingediend. De termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de beveiligde zending van de kennisgeving van

opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de poststempel van de beveiligde zending is bepalend.

Het beroep tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen dient ingediend te worden via beveiligde zending en moet minstens de volgende gegevens bevatten:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister onterecht is gebeurd. De opname kan worden betwist met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt de houder van het zakelijk recht bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij deze optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn niet verstreken is. Dan vervalt het eerste beroep.

§3. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De beslissing wordt genomen op basis van de stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een beslissing op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd, of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent de beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§5. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat:

1. de woning of het gebouw maximaal twee gebreken van categorie I vertoont en geen gebreken van categorie II, zoals vermeld in het opnameattest in artikel twee, en deze toestand niet langer aanleiding geeft tot verwaarlozing;
2. de woning of het gebouw volledig werd gesloopt, wat blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin.

De houder van het zakelijk recht kan dit aantonen door het aanleveren van bewijsstukken. Indien dit onvoldoende blijkt, kan de administratie een aanvullend feitenonderzoek uitvoeren.

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

1. de identiteit en het adres van de indiener,
2. het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
3. de bewijsstukken zoals vermeld in §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending. Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, wordt een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toegevoegd aan het dossier, tenzij deze persoon optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§3. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

§4. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5. Dezelfde termijnen en procedures gelden.

HOOFDSTUK 2: BELASTING OP VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 7: Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Vanaf 1 januari 2026 geldt er een gemeentebelasting op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd na het verstrijken van de beroepsprocedure.

§2. Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft elk aanslagjaar de belasting verschuldigd.

Artikel 8: Belastingplichtige

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

§2. Bij mede-eigendom wordt de verwaarlozingsbelasting pro rata verdeeld volgens het eigendomsdeel, maar alle mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het volledige bedrag. Een mede-eigenaar met een persoonsgebonden vrijstelling is vrijgesteld van betaling; de overige mede-eigenaars blijven hoofdelijk aansprakelijk voor het resterende bedrag.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht informeert de verkoper of diens notaris de verkrijger van het zakelijk recht vooraf dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister. De verkoper of diens notaris stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht. De kennisgeving bevat minstens de volgende gegevens:

1. het adres van de overgedragen woning of gebouw;
2. naam en adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht en het eigendomsaandeel;
3. datum van de akte van verkoop;
4. naam en kantooradres van de notaris.

De belastingplicht gaat over op de nieuwe houder vanaf de datum van de akte van verkoop.

Bij ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

In elk geval wordt er geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst aangaande de verschuldigde belasting.

Artikel 9: Tarief van de belasting

§1. Voor het eerste aanslagjaar bedraagt de belasting 1.500 euro (bedrag voor 2026). Het voormelde tarief wordt jaarlijks gekoppeld aan de evolutie van de consumptieprijsindex. De eerste aanpassing gebeurt op 01/01/2027. De index van december 2025 wordt als basis genomen. De aanpassing aan het consumptieprijsindexcijfer gebeurt jaarlijks op 1 januari op basis van het indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat en waarbij het geïndexeerde bedrag afgerond wordt tot het dichtstbijzijnde gehele getal volgens de rekenkundige afronding (kleiner dan 5 afronding naar beneden, groter of gelijk aan 5, afronding naar boven) via de formule:

(huidig tarief) x consumptieprijsindexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat/ consumptieprijsindex van december 2025. Hiervoor wordt de consumptieprijsindex met betrekking tot het jaar 2013 als basisjaar (=100) als referentie gebruikt.

§2. Het bedrag van de belasting wordt vermenigvuldigd met het aantal opeenvolgende jaren dat de woning of het gebouw ononderbroken in het verwaarlozingsregister is opgenomen, met een maximum van negen jaar.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschuldigde bedragen, exclusief indexaanpassing:

Duur van opname in verwaarlozingsregister	Belasting (excl. Index)
Vanaf 31 dagen	1.500 euro
Eén jaar	3.000 euro
Twee jaar	4.500 euro
Drie jaar	6.000 euro
Vier jaar	7.500 euro
Vijf jaar	9.000 euro
Zes jaar	10.500 euro
Zeven jaar	12.000 euro
Acht jaar	13.500 euro
Vanaf het negende jaar	15.000 euro

§3. Na afloop van een vrijstellingsperiode van de verwaarlozingsheffing wordt vastgesteld hoelang het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister is opgenomen vanaf opnamedatum. De vrijstellingsperiode wordt daarbij niet als een onderbreking van de registratie beschouwd en telt volledig mee bij het totaal aantal opeenvolgende jaren dat het pand in het verwaarlozingsregister is opgenomen. Het totaal aantal jaren vanaf de opnamedatum is bepalend voor het bedrag van de verwaarlozingsheffing.

§4. Indien er een overdracht is van het zakelijk recht, vervalt het aantal termijnen dat de woning of een gebouw in het verwaarlozingsregister staat. Op basis van artikel 12, §2, 1^o kan de nieuwe houder van het zakelijk recht een vrijstelling aanvragen voor het eerste jaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Vanaf het tweede jaar zal de nieuwe houder zakelijk recht voor het eerst worden belast.

Artikel 10: Wijze van inning

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

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

Artikel 11: Bezwaarprocedure

§1. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn door de belastingschuldige of diens vertegenwoordiger. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden. De termijn van drie maanden begint te lopen als:

1. Het aanslagbiljet per post werd verstuurd, de derde werkdag na de verzenddatum;
2. Het aanslagbiljet elektronisch werd verzonden, de datum van verzending;
3. De belastingplichtige en het bestuur gebruik maken van hetzelfde informatiesysteem om berichten elektronisch uit te wisselen, de datum waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

Artikel 12: Vrijstelling

§1. Een belastingplichtige die in aanmerking komt voor een vrijstelling overeenkomstig dit reglement, wordt aangemoedigd om in de beroepsprocedure en nadien voor de verjaardag van de opname in het verwaarlozingsregister een gemotiveerde aanvraag in te dienen. De aanvraag moet schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd zijn, en vergezeld gaan van de nodige bewijsstukken.

§2. De belastingplichtige kan beroep doen op de volgende persoonsgebonden of woning- of gebouwgebonden vrijstellingsmogelijkheden. De persoonsgebonden vrijstellingen gaan niet over op de nieuwe houder van het zakelijk recht bij overdracht. Een vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd.

1. Persoonsgebonden vrijstellingen:

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

- a. De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder is van het zakelijk recht op de woning of het gebouw, voor de eerste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van dat zakelijk recht. Deze vrijstelling moet worden aangetoond met een attest van de notaris of de notariële akte waaruit de datum van verwerving blijkt.
- b. De enige belastingplichtige die verblijft in een erkende oudervoorziening, of opgenomen is in een psychiatrische instelling. Het verblijf of de opname moet worden bevestigd met een gedateerd attest van de betrokken voorziening of instelling. De vrijstelling geldt voor maximaal drie aanslagjaren na de opname in de voorziening of instelling, op voorwaarde dat de belastingplichtige de laatste bewoner was van de woning.

2. Gebouw- of woning gebonden vrijstellingen:

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld een woning of gebouw dat:

- a. Grondig wordt gerenoveerd. De werken die worden uitgevoerd moeten betrekking hebben op het wegwerken van de indicaties vermeld in het opnameattest. De volgende bewijsstukken dienen voorgelegd te worden:

- i. indien van toepassing een goedgekeurde omgevingsvergunning luik stedenbouw (geen sloopvergunning);
- ii. een schets of plan met aanduiding van de geplande werken en indien van toepassing van de reeds uitgevoerde werken;
- iii. een beschrijving van de geplande werken en indien van toepassing van de reeds uitgevoerde werken;
- iv. facturen van de uitgevoerde werken en/of offertes van geplande werken;
- v. foto's van voor de renovatie en zodra er werken gebeurd zijn ook van na de renovatie.

De vrijstelling geldt voor maximaal twee opeenvolgende aanslagjaren voor niet-vergunningsplichtige werken, en voor maximaal drie opeenvolgende aanslagjaren vanaf de datum van aflevering van de omgevingsvergunning luik stedenbouw. Beide termijnen kunnen worden gecumuleerd.

- b. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen vergunning meer kan worden afgeleverd wegens een voorlopig of definitief onteigeningsplan. De vrijstelling geldt vanaf de goedkeuring van het plan en maximaal zolang het onteigeningsplan loopt. Een bewijs van opname in het goedgekeurd onteigeningsplan moet worden voorgelegd.
- c. Vernield of beschadigd werd door een plotse ramp (Brand, overstroming, storm). De vrijstelling wordt toegekend op basis van een besluit van de burgemeester (artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) en geldt voor de tot de opheffing van dit besluit. Deze vrijstelling geldt enkel als de woning of het gebouw voor de ramp niet in het verwaarlozingsregister was opgenomen.

Artikel 13: Overgangsbepaling

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk reglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen van 26 januari 2021. Woningen en gebouwen die voor 1 januari 2026 zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, blijven opgenomen met behoud van hun opnamedatum. Deze opname blijft rechtsgeldig en vormt de basis van de toepassing van dit reglement, tenzij de eigenaar aantoont dat de woning of het gebouw niet langer verwaarloost is conform de bepalingen van dit reglement.

§2. Voor de bepaling van het belastingtarief wordt verdergegaan op het aantal jaren dat de woning of het gebouw is opgenomen in het verwaarlozingsregister, ongeacht of er een vrijstelling van toepassing is. Deze regeling is van toepassing vanaf het aanslagjaar 2026. De belastingtarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

§3. Indien de houder van zakelijk recht onder een vorig reglement een vrijstelling heeft verkregen voor meerdere aanslagjaren, dient vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, een nieuwe aanvraag in te dienen conform de voorwaarden en procedure zoals bepaald in artikel 12. Eerder vrijstellingen worden niet automatisch verlengd onder dit reglement.

§4. Bij vrijstellingen waarvoor een maximaal aantal verlengingen is vastgelegd, worden ook de vrijstellingen meegeteld die in het verleden zijn toegekend onder eerdere verwaarlozingsreglementen.

§5. Indien in eerdere reglementen een gebouweenheid werd beschouwd als een gebouw in plaats van als een verwaarloosde woning, wordt dit vanaf de inwerkingtreding van dit reglement rechtgezet. De belastingplichtige zal voortaan belast worden op basis van de actuele definities van gebouweenheid, verwaarloosd gebouw en verwaarloosde woning zoals opgenomen in dit reglement.