



berlare

Goedkeuren reglement registratie en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen 2026-2031 (goedgekeurd in zitting van 17 december 2025)

DE RAAD,

- Gelet op artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 houdende de bevoegdheden van de gemeenteraad;
- Gelet op de grondwet, artikel 170, §4;
- Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 2.15 tot en met 2.20, met later wijzigingen;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 2 juli 2025 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid Woonpunt DDS voor de periode van 2026-2031;
- Gelet op het Ministerieel besluit van 14 maart 2025 houdende subsidiëringen van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2026-2031, dat het aanpakken en registreren van verwaarloosde woningen verplicht;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 18 januari 2023 houdende de goedkeuring van het reglement inventarisatie van en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen; dit reglement bevat de einddatum 31 december 2025;
- Overwegende dat verwaarloosde woningen en gebouwen makkelijker het mikpunt vormen van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners;
- Overwegende dat verwaarlozing een gevoel van onveiligheid creëert, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt;
- Overwegende dat verwaarloosde gevels in het straatbeeld de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels tenietdoet;
- Overwegende dat verwaarloosde woningen en gebouwen minder of niet bruikbaar zijn voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt;
- Overwegende dat het wenselijk is dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de gemeente beschikbaar is niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente;
- Overwegende de strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen maar een effect zal hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting;
- Overwegende de vrijstelling van- registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;
- Gehoord de argumentatie voor de onthouding van de fractie Gemeentebelangen, die stelt dat het niet duidelijk is wat er precies wordt bepaald met de formulering 'herverdeling onder bloed- of aanverwanten tot de derde graad' en ze daardoor niet echt weten waarover ze precies zouden moeten stemmen;
- Gehoord de bespreking zoals opgenomen in het zittingsverslag.

BESLUIT:

24 stemmen voor (Callaert Gino, Gabriëls Katja, Vandersnickt Steven, Meyers Carine, Van Driessche An, Van Driessche Marc, Cooreman Gunther, Verhofstadt Francky,

Baeyens Steven, Haentjens Kim, Arbyn Brecht, Poppe Yves, D'heer Hilde,
Wettinck Denny, Van de Velde Bert, De Backer Ruben, De Backer Sanne, Samson Bart,
Janssens Pieter, De Backer Nick, Van Steendam Willem, Steeman Amy,
Van Puyvelde Pieter, Bockstaele Mike)
1 onthouding (Arbijn Wim)

Artikel 1

Het reglement betreffende de registratie en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen, met volgende artikelen, goed te keuren:

Art. 1. Begripsomschrijvingen

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

1.1 Algemene begripsomschrijving

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonpunt DDS dat door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;

Conform artikel 2.20, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister over aan Woonpunt DDS. Woonpunt DDS fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het college van burgemeester en schepenen duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft een uitvoerende rol voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° Beveiligde zending: een aangetekende zending of 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, zoals vermeld artikel 1.3 §1 °14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5° Woning: een goed, zoals vermeld artikel 1.3, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen; elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

6° Administratieve akte: Indien de verwaarlozing vaststaat wordt een administratieve akte opgemaakt. Deze akte is genummerd en bevat als besluit de beslissing tot opname van het pand in het verwaarlozingsregister.

7° Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

8° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen.

9° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt.

10° Houder(s) 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.

11° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, van niet-vergunningsplichtige en niet-meldingsplichtige renovatiewerken conform het decreet betreffende de omgevingsvergunning. Het modeldocument maakt onafscheidelijk deel uit van dit verwaarlozingsreglement. Het document dient aan te tonen welke grondige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden aan de woning of gebouw. De uitvoering van de werken moeten een aanzienlijke

werktijd vereisen en van die omvang zijn dat zij de normale bewoning van het gebouw belemmeren. Uitgesloten zijn verfraaiingswerken.

Een renovatienota bestaat minimaal uit de volgende stukken:

- a) Een overzicht en gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven welke werken zullen worden uitgevoerd binnen welke termijn.
- b) Facturen met factuurdatum van maximum één jaar voor werken die uitgevoerd of reeds in uitvoering zijn
- c) Foto's van de te renoveren ruimtes of gerenoveerde ruimtes bij het aanvragen van de renovatienota

12° Omgevingsvergunning: zowel de huidige omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen conform het omgevingsvergunningsdecreet als de stedenbouwkundige vergunning;

13° Beschermd monument: Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde. Het is beschermd conform het decreet betreffende het onroerend erfgoed dd. 12 juli 2013.

Hoofdstuk I. Registratie

Art. 2. Verwaarlozingsregister

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

§2. In het verwaarlozingsregister worden de minimaal 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 houder(s) van het zakelijk recht;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname op het register.
-

Art. 3. Registratie van verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2 Om vast te stellen of een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, verwaarloosd is, wordt uitgegaan van één of meerdere ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval. Het personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonpunt DDS, is bevoegd voor het vaststellen van een verwaarloosde woning(en) of gebouw(en) en is daartoe aangeduid door het college van burgemeester en schepenen.

§3. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Alle ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd als gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij de hoofden /of bijgebouw(en);

1. De water- of winddichtheid is aangetast en/of
2. De stabiliteit is aangetast en/of
3. Onderdelen die losgekomen zijn of dreigen los te komen en/of
4. Voorgaande gebreken met voorlopige ontoereikende maatregelen werden verholpen

De vaststelling van verwaarlozing gebeurt altijd op basis van vaststellingen ter plaatse.

§4. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die

aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de beveiligde zending van kennisgeving geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

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

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

Art. 4. Kennisgeving van de registratie

§1. De houder(s) van het zakelijk recht worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Indien zij hierom verzoeken en dit voor de administratie mogelijk is, kan de verdere communicatie na de kennisgeving ook via digitale aangetekende zendingen verlopen, met uitzondering van de indiening van beroepschriften aan de beroepsinstantie.

Deze kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag, inclusief de verwijzing naar het verwaarlozingsreglement.
- informatie over de gevolgen van de verwaarlozingsregistratie;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het verwaarlozingsregister

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder(s) van het zakelijk recht. Als de woonplaats van de houder(s) van het zakelijk recht niet gekend is, wordt de beveiligde zending gericht aan diens verblijfplaats. Als de verblijfplaats eveneens onbekend is, vindt de betekening plaats op het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft. De datum van de beveiligde zending van kennisgeving staat gelijk aan de datum van vaststelling en geldt als de opnamedatum in het register van verwaarlozing.

Art. 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de dag na het beveiligd schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder(s) van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder(s) van het zakelijk recht, 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.

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

§3. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd en elk inkomend beroepschrift wordt in het verwaarlozingsregister geregistreerd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van artikel 5 §1 niet verstreken is.

§6. De administratieve eenheid onderzoekt de gegrondheid van ontvankelijke beroepschriften op basis van de voorgelegde stukken, wanneer de feiten rechtstreeks en eenvoudig vast te stellen zijn, of voert een feitenonderzoek uit indien dit noodzakelijk is. De beroepsinstantie neemt haar beslissing op grond van het administratief onderzoek dat door de administratieve eenheid werd uitgevoerd. Het beroep wordt als ongegrond beschouwd wanneer de toegang tot het gebouw of de woning wordt geweigerd of verhinderd, waardoor het feitenonderzoek niet kan plaatsvinden.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na ontvangst van het beroepschrift. De beslissing wordt per beveiligde zending betekend.

§8. De houder van het zakelijk recht heeft de mogelijkheid om de beslissing, genomen in artikel 5 §7, van de beroepsinstantie te weerleggen bij de rechtbank van eerste aanleg. Deze betwisting dient binnen een termijn van drie maanden te gebeuren na kennisgeving van de beslissing. Doet de houder van het zakelijk recht dit niet, dan is de beslissing van het college van burgemeester en schepenen definitief.

Als de beslissing over de opname in het verwaarlozingsregister binnen de drie maanden niet wordt betwist bij de rechtbank van eerste aanleg, is het voor de houder van het zakelijk recht niet meer mogelijk dit later te doen bij een belastingaanslag.

Een toepassing van artikel 5 §8 is mogelijk wanneer alle administratieve beroepsmiddelen bij de gemeente zijn uitgeput. Als dit niet gebeurt, is een zaak voor de rechtbank van eerste aanleg onontvankelijk.

§9. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister op vanaf de datum van de beveiligde zending van kennisgeving.

Art. 6. Schraping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij de administratieve akte, zoals bepaald in artikel 3 §2 en §3, hersteld zijn of verwijderd.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§3. Wanneer een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw gesloopt is en het volledige puin van het perceel verwijderd is, is de houder van het zakelijk recht verplicht dit te melden aan de administratie. Als de houder(s) van het zakelijk recht met gedateerde bewijsstukken kunnen aantonen dat de sloop al eerder heeft plaatsgevonden, kan de administratie de schrapping uit het verwaarlozingsregister uitvoeren op de datum van de sloop, zoals bewezen door de ingediende bewijsstukken. De administratie dient de situatie ter plaatse te controleren voordat de schrapping effectief wordt uitgevoerd.

§4. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een verzoek aan de administratie. Dit kan zowel door het invullen van de digitale schrappingsaanvraag van de administratie als door het indienen van een schriftelijke schrappingsaanvraag per zending, per mail.

Dit schrappingsverzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister;

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing binnen de vooropgestelde termijn. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Hoofdstuk II. Belasting

Art. 7. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Voor de jaren 2026 tot en met 2031 wordt een gemeentebelasting geheven op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het moment waarop de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden in het verwaarlozingsregister is opgenomen. Zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd op de verjaardag van de initiële opname.

Art. 8. Belastingplichtige

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

§2. Als er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingsschuld.

§3. In geval van overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger voorafgaandelijk in kennis van het feit dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister. Na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte stelt de notaris de administratie in kennis van de overdracht. Daarbij worden de overdrachtsdatum en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder van het zakelijk recht meegedeeld.

De administratie controleert proactief via MAGDA (maximale gegevensdeling tussen administraties) bij de opmaak van de kohierlijst of er nieuwe houders van het zakelijk recht zijn.

Art. 9. Tarief van de belasting

Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op :

- 1.500 euro voor een verwaarloosde woning of gebouw

Het bedrag van de belasting voor de volgende jaren is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: Het bedrag van de belasting van het eerste jaar vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijk register, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend. X mag niet meer bedragen dan 5.

Bij elke overdracht naar een nieuwe houder van het zakelijk recht blijft het aantal termijnen van twaalf opeenvolgende maanden dat het pand op het register staat behouden en wordt het niet opnieuw berekend vanaf de datum van overdracht of de eerste aanslag van de nieuwe houder van het zakelijk recht. De nieuwe houder van het zakelijk recht komt in aanmerking voor het aanvragen van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 10 §3 1°.

Art. 10. Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van belasting kan aangevraagd worden door het aanvraagformulier via beveiligde zending in te dienen of via het digitaal aanvraagformulier van de intergemeentelijke samenwerking Woonpunt DDS. De administratie staat in voor de opmaak van het advies, waarna de beroepsinstantie zal oordelen. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiervoor de gevraagde bewijsstukken aan te leveren.

§2. De beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ook ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 11.

§3 Van de verwaarlozingsbelasting zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingsjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Vallen niet onder deze vrijstellingsmogelijkheid:

- Herverdelingen onder bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament;
- een houder van het zakelijk recht die participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap in een vennootschap die voordien houder van het zakelijk recht was;
- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap

2° De belastingplichtige die de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats. Op voorwaarde dat de belastingplichtige niet over een andere woning beschikt en onder de inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning valt, zoals bepaald in artikel 6.13 van Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021" (ook bekend als het kaderbesluit Sociale Huur).

§4 Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

1° De gebouwen en/of woningen die binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid. De vrijstelling begint vanaf de datum van het goedgekeurd onteigeningsplan en eindigt tot aan de effectieve onteigening.

2° De gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend. De vrijstelling begint vanaf de ontvankelijkheidsverklaring van het restauratiepremiedossier en loopt tot aan de definitieve beslissing hiervan.

3° De gebouwen en/of woningen die getroffen zijn door een plotse ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar en kan maximaal tot driemaal verleend worden volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

4° Het gebouw en/of woning dat onmogelijk kan gebruikt worden omwille van een verzegeling/ betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling is niet geldig wanneer het een gerechtelijke procedure onderling tussen houder(s) van het zakelijk recht van dezelfde gebouw en/of woning betreft. De vrijstelling begint vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot één jaar na het einde van de onmogelijkheid. De houder van het zakelijk recht dient de administratie jaarlijks een stand van zaken te geven betreffende de voortgang van het onderzoek of procedure.

5° De gebouwen en/of woningen die gerenoveerd of verbouwd worden binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend bij het lokaal woonoverleg. Als het lokaal woonoverleg akkoord gaat met de renovatieplanning, geldt deze vrijstelling voor een termijn van twee jaar, volgend op het moment dat de planning volledig is ingediend. De vrijstelling kan verlengd worden met één jaar voor zover aan het lokaal woonoverleg kan worden aangetoond dat de plannen voortgang maken en het lokaal woonoverleg akkoord gaat met deze voortgang.

6° De houder(s) van het zakelijk recht kan een vrijstelling van belasting verkrijgen wanneer een aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is ingediend. De aanvraag dient volledig en ontvankelijk te zijn verklaard, ongeacht de goedkeuring of afkeuring ervan. De vrijstellingstermijn begint bij het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning en kan maximaal één jaar worden verleend. Deze vrijstelling kan slechts eenmaal per gebouw of woning worden toegepast. Indien het gebouw of de woning van houder(s) van het zakelijk recht verandert, kan de vrijstelling opnieuw worden toegekend.

7° De houder(s) van het zakelijk recht wordt een vrijstelling verleend voor het verbouwen, herbouwen, uitbreiden of het slopen van het pand:

- I. Voor een periode van twee jaar wegens een goedgekeurde omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg of wegens een aktename van een melding van stedenbouwkundige handelingen. Deze vrijstelling wordt toegekend voor een periode van twee jaar vanaf de datum van goedkeuring of vanaf de datum van stedenbouwkundige handelingen (meldingen).
- II. Voor een periode van twee jaar wanneer een renovatienota bedoeld in artikel 1.13 is ingediend en aanvaard. Deze periode wordt toegekend vanaf de datum van opname in het register van verwaarlozing. Als het verkrijgen van het zakelijk recht plaatsvond na opname in het register van verwaarlozing wordt de vrijstelling toegekend voor een periode van twee jaar vanaf het verkrijgen van het zakelijk recht.

De vrijstelling onder punt I en II kan tot driemaal toe door de beroepsinstantie verlengd worden voor een duurtijd van telkens één jaar. De belastingplichtige brengt de administratie elke keer voor de verjaringsdatum op de hoogte van de al uitgevoerde werken door de volgende stukken over te maken:

- Een overzicht en gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven welke werken zullen worden uitgevoerd binnen welke termijn.
- Facturen met factuurdatum van maximum één jaar voor werken die uitgevoerd of reeds in uitvoering zijn
- Foto's van de te renoveren ruimtes of gerenoveerde ruimtes bij het aanvragen van de renovatienota

Vooraleer de verlenging toegekend wordt, kan een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken ter controle door de administratie uitgevoerd worden. Wanneer blijkt dat er niet voldoende werken werden uitgevoerd, wordt de verlenging door de beroepsinstantie geweigerd. Indien er een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien de administratie geen toegang wordt verleend, wordt de verlenging automatisch geweigerd. Deze aanvraag tot verlenging moet ingediend worden uiterlijk op het moment dat de vrijstellingsperiode verstrijkt.

8° Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoont dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen ten gevolge van een onvoorzienbare gebeurtenis onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

Art. 11. Bezwaar

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

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

Het decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar aangetekend schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

Het bezwaarschrift moet op straffe van verval 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 elektronische berichten uit te wisselen, zoals de eBox, wordt het aanslagbiljet geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

§3 het bezwaarschrift moet ofwel schriftelijk via aangetekende zending ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen, op het adres Briel te 9290 Berlare ofwel via elektronische weg op volgende e-mailadres: vergunningen@berlare.be. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het

bezwaarschrift en de motivatie samen met een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

Art. 12. Inkohiering

§1. De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohier welke worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 13. Inwerkingtreding

§1. Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2026.

§2. Woningen en gebouwen die al opgenomen zijn in het gemeentelijk verwaarlozingsregister blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

§3. Woningen en gebouwen die al een vrijstelling van belasting toegekend kregen blijven geldig voor de duurtijd die is voorzien.

Artikel 2

Van dit besluit een afschrift ter kennisgeving te zullen overmaken aan:

- Dienst financiën (financien@berlare.be)
- Dienst vergunningen (vergunningen@berlare.be)
- Wonen Oost-Vlaanderen, team lokale besturen (Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent)

Artikel 3

Van dit besluit melding te zullen geven conform de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

In opdracht,
get. Hilde Van der Jeugt
algemeen directeur

get. Gino Callaert
voorzitter

* * *