



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN **DE GEMEENTERAAD** **VAN 19 JUNI 2025**

Aanwezig :

Patrick Marnef, waarnemend voorzitter

Jeroen Baert, burgemeester

Tom Dewandelaere, Rik Rottger, Tibo Roekaerts, Linde Peeters, Andy Janssens, schepenen
Hans Verreyt, Nourdine Elkaouakibi, Eddy Van Der Taelen, Christel De Coninck, Ann De
Smedt, Fatiha Haouat, Yani Brems, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Marleen De
Ridder, Maaïke De Maeyer, Rudy Van Rompaey, Hans Heeman, Kimberly Van Assche,
Steffen De Langhe, raadsleden

Lize Van Dijck, algemeen directeur

Verontschuldigd :

Anita Ceulemans, voorzitter

Heidi Verhoeven, Ali Manzo, raadsleden

In openbare zitting vergaderd,

DIENST FINANCIËN - BEL 15(2) - BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN/OF GEBOUWEN - AANSLAGJAAR 2025-2031 - HERNIEUWING EN WIJZIGING (GR/2025/183)

Voorgeschiedenis

De gemeenteraad keurde in zitting van 19/12/2019 het belastingreglement op de verwaarloosde woningen en/of gebouwen aanslagjaar 2020 - 2026 HERNIEUWING goed.

De gemeenteraad keurde in zitting van 20/06/2024 het belastingreglement op de verwaarloosde woningen en/of gebouwen aanslagjaar 2024 - 2026 WIJZIGING goed.

Feiten en context

Omwille van de financiële toestand van de gemeente is het noodzakelijk belastingen te heffen en retributies te vorderen ter recuperatie van gemaakte kosten.

Het gemeentebestuur wenst een actief en efficiënt pandenbeleid te voeren waarbij verwaarlozing van woningen en gebouwen maximaal wordt bestreden.

Juridische gronden

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht.

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 41 §1 14°: de gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, inclusief verminderingen en vrijstellingen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51.

Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 2, Deel 2, Titel 4 'Register van verwaarloosde woningen en gebouwen'.

Adviezen en argumenten

Een jaar geleden werden de gemeentelijke reglementen leegstand, verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar geactualiseerd. Hierbij werd een administratieve vereenvoudiging doorgevoerd waarbij de beslissingen tot opname, aanvragen tot schrapping, vrijstellingen en de behandeling van overdrachten van het zakelijk recht gedelegeerd werden naar de administratie.

Daarnaast werd tevens de mogelijkheid voorzien om schrappingen en toekenning van vrijstellingen ambtshalve door te voeren indien de administratie over afdoende bewijskrachtige gegevens beschikt (bijv. toekenning van een vrijstelling op basis van een omgevingsvergunning). Op die manier hoeven de betrokken eigenaars niet langer de bewijsstukken aan te leveren indien de administratie zelf hierover kan beschikken.

In aanloop naar de hernieuwing van de reglementen, doen we vanuit dienst Huisvesting een aantal voorstellen tot bijsturing.

Tarieven - Voorstel van toepassing op belastingreglement leegstand, verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

Het lokaal bestuur wenst actief in te zetten op de bestrijding van leegstand, verwaarlozing en slechte woningkwaliteit. Om dit beleid meer slagkracht te geven, doen we het voorstel om de belastingtarieven te verhogen. Hierbij werd vergeleken met belastingtarieven in omliggende gemeenten maar ook met belastingtarieven van andere gemeenten die een performant pandenbeleid voeren. Hieronder een overzicht met tarieven die we voorstellen:

| | LS | VW | OO |
|---------------------------|------|------|------|
| 1ste belasting | 2500 | 2500 | 2500 |
| 2de belasting | 3750 | 3750 | 3750 |
| 3de belasting | 5000 | 5000 | 5000 |
| 4de en volgende belasting | 6250 | 6250 | 6250 |

De eerste belasting op leegstand bedraagt nu 1.250,00 EUR. Voor verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar bedraagt deze 1.500,00 EUR. Deze tarieven zouden dus verhoogd worden tot 2.500,00 EUR. Verder zou de belasting dan jaarlijks verhoogd worden met 1.250,00 EUR met een maximum van 6.250,00 EUR. Op manier worden de tarieven significant maar toch billijk verhoogd rekening houdende met belastingtarieven die van toepassing zijn in andere gemeenten.

Aanpassing looptijd vrijstelling voor renovatiewerken met omgevingsvergunning of een combinatie van de vrijstelling voor renovatiewerken met en zonder omgevingsvergunning - Voorstel van toepassing op belastingreglement leegstand, verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

De vrijstellingen mbt renovatiewerken met of zonder omgevingsvergunning kunnen mogelijk op verschillende manieren geïnterpreteerd worden. Zo kan het uitgangspunt zijn dat er maximaal drie jaar vrijstelling kan toegekend worden voor renovatiewerken, ongeacht of het gaat over werken met of zonder omgevingsvergunning. Nochtans gaat het hier over andere werkzaamheden.

Renovatiewerken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, hebben betrekking hebben op kleinschalige, in pandige werken (werken aan de elektrische installatie, centrale verwarming, sanitair, enz.). In dit geval dient door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) aangetoond te worden dat het een totale verbouwing betreft waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen. De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum drie jaar. In dit geval doorloopt de betrokken eigenaar geen traject voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Werken waar een omgevingsvergunning voor vereist is, hebben eerder betrekking op structurele werken zoals bijv. het plaatsen van een aanbouw. In dit geval wordt de verbouwing onderworpen aan specifieke eisen op vlak van EPB. Dit zorgt ervoor dat er bij de verbouwing ook rekening wordt gehouden met te behalen normen op vlak van isolatie en ventilatie. Deze vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

In de praktijk is het meestal het geval dat er zowel werkzaamheden worden uitgevoerd met en zonder omgevingsvergunning. Uit ervaring blijkt dat de huidige looptijd van de vrijstelling voor renovatiewerken net iets te kortlopend is indien het gaat over renovatiewerken met omgevingsvergunning, al dan niet in combinatie met in pandige werken zonder vergunning.

Daarom stellen we voor om de looptijd van de vrijstelling voor renovatiewerken met omgevingsvergunning (al dan niet in combinatie met renovatiewerken zonder omgevingsvergunning) te verlengen tot maximaal 4 jaar. Voor de vrijstelling renovatiewerken zonder vergunning blijft de looptijd maximaal 3 jaar vanuit de redenering dat hier geen traject voor de aanvraag van een omgevingsvergunning aan voorafgaat. In de praktijk is het mogelijk dat er eerst in pandige, kleinschalige werken worden uitgevoerd aangevuld met renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is of vice versa. In dit geval stellen we voor dat het mogelijk moet zijn om deze vrijstellingen te combineren, de looptijd van de vrijstelling wordt dan echter ook beperkt tot maximaal 4 jaar.

Bijsturing vrijstelling erkende woonmaatschappij, VMSW, IGEAN, AGB Boom Plus en gemeentebestuur Boom of het OCMW Boom – Voorstel van toepassing op belastingreglement leegstand, verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

De vrijstelling voor een erkende woonmaatschappij, VMSW, IGEAN, AGB Boom Plus en gemeentebestuur/OCMW Boom strookt volgens Wonen in Vlaanderen niet met de motieven van de belasting, zijnde verwaarlozing bestrijden. Verwaarlozing is nadelig ongeacht wie de eigenaar van de woning of het gebouw is.

Verwaarlozing van woningen dient ingedijkt te worden, ook als het over sociale woningen gaat. Sociale woningen komen echter leeg te staan ten gevolge van grootschalige renovatietrajecten die een grote complexiteit kennen. Het blijft een bewuste keuze om verwaarlozing van sociale woningen te ontraden, en te sturen op kwaliteit. Sociale woningen zijn daarmee op zich niet vrijgesteld van de belasting, net zomin als ze zijn vrijgesteld van de verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen voor elke huurwoning. De uitdagingen om grote delen van het bestaande sociaal huurpatrimonium verder te renoveren zijn complex omwille van de schaal (vaak hele wijken of delen ervan) en het regelgevend kader (i.c. traject om financiering te bekomen, de verplichting tot tijdelijke of definitieve herhuisvesting). Deze uitdagingen gelden niet in deze mate voor projecten van particulieren of private ontwikkelaars. Bovendien heeft de gemeente ook een formele regierol in sociale woonprojecten op basis van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen. Ook een dergelijke ingrijpende regierol is niet aanwezig in private projecten. Tenslotte is de woonmaatschappij ook een partner in de beleidsdoelstelling om kwaliteitsvolle en betaalbare sociale woningen te verhuren. Deze maatschappelijke opdracht is niet per se in private projecten aanwezig. Om deze redenen wordt een bijkomende vrijstelling voorzien voor sociale huurwoningen, maar enkel op voorwaarde dat ze zijn opgenomen in een renovatieplanning. Ook in dit geval wordt de vrijstelling echter beperkt in de tijd, zoals dat ook voor andere vrijstellingen het geval is.

Voorgestelde wijzingen:

Artikel 1 – Algemeen

§1 Er wordt voor een periode aanvang nemend op 01/07/2025 en eindigend op 31/12/2031 een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

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

Artikel 2 – Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet; namelijk elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

4° Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet;

5° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;

6° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 4 § 1 van het gemeentelijk reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen;

7° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

8° Bevoegd personeelslid: personeelslid van de gemeente dat wordt belast met de opmaak en het beheer van het register verwaarlozing en de uitvoering van het toepasselijke belastingreglement.

9° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 5 van het gemeentelijk reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

10° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet; namelijk elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

11° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

12° Sociale huurwoning: woning die bestemd is om verhuurd te worden als sociale huurwoning zoals gedefinieerd in art 1.3, § 1, eerste lid, 49° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

13° Renovatieplan sociale woningen: renovatieplan van sociale huurwoningen, opgemaakt in overleg met de woonmaatschappij in het kader van het Lokaal Woonoverleg en bekrachtigd door het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 5 - Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

- € 2.500 voor een gebouw
- € 2.500 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 3.750 voor een gebouw
- € 3.750 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 5.000 voor een gebouw
- € 5.000 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een vierde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 6.250 voor een gebouw
- € 6.250 voor een woning

Artikel 6 – Vrijstellingen

§1 Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier. De aanvraag voor een vrijstelling van de heffing moet worden ingediend via beveiligde zending voor de verjaardag van de toepasselijke registratiedatum, aangezien anders de eventuele vrijstelling pas kan ingaan na de registratiedatum. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals hieronder beschreven, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2 Onverminderd §1 kan de administratie vrijstellingen ambtshalve verlenen, maar enkel voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens. De administratie brengt de houder van het zakelijk recht op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Van de heffing op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die sinds minder dan een jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

2° de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning is aangeduid als te onteigenen goed;

3° De woningen en/of gebouwen die krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven;

4° de woning of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling jaarlijks opnieuw moet aangevraagd worden en slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° De woning of het gebouw wordt gerenoveerd:

- Blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van vier jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
- Zonder omgevingsvergunning, mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) aantoont dat het een totale verbouwing betreft en waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen. De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum drie jaar.
- De vrijstellingen voor renovatiewerken met of zonder omgevingsvergunning kunnen gecombineerd worden, in dat geval wordt de totale looptijd van deze vrijstellingen beperkt tot maximaal vier jaar.

6° De leegstaande woning is een sociale woning opgenomen in een goedgekeurd renovatieplan. De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 4, wordt vrijgesteld van de belasting, indien de leegstaande woning een sociale huurwoning is, en dit op voorwaarde dat de woning is opgenomen in een renovatieplan voor sociale woningen zoals bedoeld in art. 2 lid 13. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar.

Op basis van deze voorstellen tot wijziging is het aangewezen om het belastingreglement aan te passen.

Financiële weerslag

Financiële weerslag van toepassing: JA

Visum van toepassing: NEEN

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Jeroen Baert, Tom Dewandelaere, Rik Rottger, Tibo Roekaerts, Linde Peeters, Andy Janssens, Patrick Marnef, Hans Verreyt, Eddy Van Der Taelen, Christel De Coninck, Ann De Smedt, Yani Brems, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Marleen De Ridder, Maaïke De Maeyer, Hans Heeman, Kimberly Van Assche, Steffen De Langhe), 2 stemmen tegen (Nourdine Elkaouakibi, Fatiha Haouat), 1 onthouding (Rudy Van Rompaey)

Besluit

Enig artikel: het gemeentelijk reglement op de belasting van verwaarloosde woningen en/of gebouwen dat goedgekeurd werd door de gemeenteraad in zitting van 20 juni 2024 wordt opgeheven en vervangen door onderstaand reglement.

Artikel 1 – Algemeen

§1 Er wordt voor een periode aanvang nemend op 01/07/2025 en eindigend op 31/12/2031 een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

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

Artikel 2 – Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet; namelijk elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

4° Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet;

5° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;

6° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 4 § 1 van het gemeentelijk reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen;

7° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

8° Bevoegd personeelslid: personeelslid van de gemeente dat wordt belast met de opmaak en het beheer van het register verwaarlozing en de uitvoering van het toepasselijke belastingreglement.

9° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 5 van het gemeentelijk reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

10° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet; namelijk elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

11° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

12° Sociale huurwoning: woning die bestemd is om verhuurd te worden als sociale huurwoning zoals gedefinieerd in art 1.3, § 1, eerste lid, 49° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

13° Renovatieplan sociale woningen: renovatieplan van sociale huurwoningen, opgemaakt in overleg met de woonmaatschappij in het kader van het Lokaal Woonoverleg en bekrachtigd door het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 3 – Bevoegd personeelslid

Het college van burgemeester en schepenen duidt een personeelslid van de gemeente aan dat wordt belast met de uitvoering van dit belastingreglement.

Artikel 4 – Belastingplichtige

§1 De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

§2 Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 5 - Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

- € 2.500 voor een gebouw
- € 2.500 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 3.750 voor een gebouw
- € 3.750 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 5.000 voor een gebouw
- € 5.000 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een vierde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 6.250 voor een gebouw
- € 6.250 voor een woning

Artikel 6 – Vrijstellingen

§1 Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier. De aanvraag voor een vrijstelling van de heffing moet worden ingediend via beveiligde zending voor de verjaardag van de toepasselijke registratiedatum, aangezien anders de eventuele vrijstelling pas kan ingaan na de registratiedatum. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals hieronder beschreven, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2 Onverminderd §1 kan de administratie vrijstellingen ambtshalve verlenen, maar enkel voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens. De administratie

brengt de houder van het zakelijk recht op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Van de heffing op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die sinds minder dan een jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

2° de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning is aangeduid als te onteigenen goed;

3° De woningen en/of gebouwen die krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling of waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven;

4° de woning of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling jaarlijks opnieuw moet aangevraagd worden en slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° De woning of het gebouw wordt gerenoveerd:

- Blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van vier jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
- Zonder omgevingsvergunning, mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) aantoont dat het een totale verbouwing betreft en waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen. De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum drie jaar.
- De vrijstellingen voor renovatiewerken met of zonder omgevingsvergunning kunnen gecombineerd worden, in dat geval wordt de totale looptijd van deze vrijstellingen beperkt tot maximaal vier jaar.

6° De leegstaande woning is een sociale woning opgenomen in een goedgekeurd renovatieplan. De houder van het zakelijk recht, bedoeld in art. 4, wordt vrijgesteld van de belasting, indien de leegstaande woning een sociale huurwoning is, en dit op voorwaarde dat de woning is opgenomen in een renovatieplan voor sociale woningen zoals bedoeld in art. 2 lid 13. De maximale duur van de vrijstelling wordt evenwel beperkt tot vijf jaar.

Artikel 7 - Beroep tegen beslissing tot weigering vrijstelling

§1 Er kan beroep worden ingesteld tegen de weigering van een aanvraag tot vrijstelling.

§2 Dit beroep kan ingesteld worden bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn 30 dagen na ontvangst van de beslissing waartegen men beroep wil instellen. Een beroep wordt per beveiligde zending overgemaakt en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroep betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die de grond van het beroep staven.

§3 Als het beroep ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

§4 De indiener voegt bij het beroep de overtuigingsstukken die hij nodig acht.

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

§6 Het college van burgemeester en schepenen registreert elk inkomend beroep in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroep. Het college van burgemeester en schepenen heeft 90 dagen tijd om het beroep te behandelen. Het college

van burgemeester en schepenen toetst de ontvankelijkheid van het beroep. Het beroep is enkel onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroep is te laat ingediend;
- het beroep gaat niet uit van de houder van het zakelijk recht, of van een persoon zoals vermeld in artikel 8 § 3 van dit reglement;
- het beroep is niet ondertekend;
- het beroep is niet per beveiligde zending ingediend.

§7 Als het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat het beroep onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§8 Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het bevoegd personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Artikel 8. Inkohiering

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

Artikel 9. Betalingstermijn

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

Artikel 10. Bezwaar

§1. De belastingplichtige 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.

Artikel 11. Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 12. Kennisgeving toezicht

Na afronding van het openbaar onderzoek wordt deze belastingverordening als definitief aanzien.

Het reglement wordt aan de hogere overheid overgemaakt in toepassing van de regels over het bestuurlijk toezicht.

Aldus gedaan in zitting datum voormeld

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De waarnemend voorzitter,
Patrick Marnef

Voor éénsluitend afschrift,
Boom, 24 juni 2025

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

De voorzitter,
Patrick Marnef