

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 18-12-2025

Aanwezig:

Sophie Claeys, voorzitter gemeenteraad

Ines Swaelens, burgemeester

Luc Wachtelaer, Karolien Huylebroek, Kris De Meuter, Rutger Belsack, Anna Parys, schepenen

Frans Holsters, Jozef Borremans, Gunter Desmet, Geert De Feyter, Christiane Servranckx, Kathleen Platteau, Arno De Paepe, Steve Convents, Vera Servranckx, Yo De Beule, Silke Billens, Maarten Babeliowsky, Daan Sorgeloos, Ann De Bolle, Kris Biesemans, Dennis Van der Putten, Lesley De Schepper, gemeenteraadsleden
Sieglinde De Mulder, algemeen directeurVerontschuldigd:

Sven De Paepe, raadslid

Gemeentebelasting op verwaarloosde woningen en gebouwen 2026 - 2031**De raad,****Toelichting**

Aan het begin van elke legislatuur, voor het vaststellen van de meerjarenplanning, dienen de belastingen en retributies vastgesteld te worden.

Bevoegdheid

- Grondwet - artikel 170
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 - artikel 40 en 41 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad

Juridische grond

- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012
- Decreet van 1 januari 2017 waarin de decreetgever het bestrijden van verwaarlozing volledig toevertrouwt aan de gemeenten en de gemeenten volledige beleidsvrijheid geeft inzake het registreren en belasten van verwaarloosde panden
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van de Vlaamse Regering
- Vlaamse Codex Wonen (VCW), artikelen 2.15. tot en met 2.20
- Raadsbesluit van 25 juni 2019 houdende gemeentebelasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Considerans

De verwaarlozing van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.

Financiële impact

Voor haar algemene financiering heft de gemeente Ternat een belasting op verwaarlozing. De opbrengst van deze belasting wordt geraamd op € 2.000. De opbrengsten worden geboekt op jaarbudgettrekening JAAR/GBB/0020-00/7305100/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Adviezen en voorstel

- Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 25 november 2025

Stemming

Met 13 stemmen voor (Sophie Claeys, Ines Swaelens, Luc Wachtelaer, Karolien Huylebroek, Kris De Meuter, Rutger Belsack, Anna Parys, Kathleen Platteau, Yo De Beule,



Silke Billens, Maarten Babeliowsky, Daan Sorgeloos, Dennis Van der Putten), 11 onthoudingen (Frans Holsters, Jozef Borremans, Gunter Desmet, Geert De Feyter, Christiane Servranckx, Arno De Paepe, Steve Convents, Vera Servranckx, Ann De Bolle, Kris Biesemans, Lesley De Schepper)

Besluit

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Begripsomschrijvingen

Artikel 1. Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Administratieve akte: de officiële, genummerde en gedateerde akte die de verwaarlozing vaststelt en de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen bevat
- 2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) een elektronisch bericht met ontvangst- en/of leesbevestiging.
- 3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet
- 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 3, §1 van dit reglement
- 7° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- 8° Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve dienst die belast is met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- 9° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen
- 10° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet
- 11° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom
 - b) het recht van opstal of van erfpacht
 - c) het vruchtgebruik.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Vaststelling van de verwaarlozing

Artikel 2.

1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de administratieve dienst en de personeelsleden van de gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband aan die verwaarlozing van woningen en gebouwen vaststellen. De aangestelde personeelsleden stellen de verwaarlozing vast aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement.
2. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor 15 punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 10 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.
3. De personen of diensten die aangesteld worden door het college van burgemeester en schepenen voor de vaststelling van verwaarlozing van woningen en gebouwen maken met betrekking tot de woning of het gebouw een genummerde administratieve akte op. Dit op basis van de vaststellingen van verwaarlozing en een controle ter plaatse. De



vaststellingen worden gestaafd met minstens één foto en een technisch verslag waarin de indicaties en puntenscore is opgenomen.

Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 3. 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° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte
- 5° de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 4.

1. De registerbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6.1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar verworpen wordt.

2. De registerbeheerder neemt alle in de gemeente gelegen woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen op in het register.

3. 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.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De registratie van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen bestaat dus onafhankelijk van elkaar en kan hetzelfde pand treffen.

Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Artikel 5.

1. Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag
 - 2° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief een kopie van dit reglement
 - 3° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
 - 4° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
2. 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.
3. Het is aan de betrokkene die de verwaarlozing betwist, om aan te tonen dat er geen sprake van verwaarlozing is.

**Bezwaar tegen de voorgenomen registratie**Artikel 6.

1. Tegen het voornemen om een woning of een gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan elke zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.
Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:
 - 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 bezwaarschrift betrekking heeft
 - c) het nummer van de administratieve akte.
 - 4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de postdatum als datum van de indiening van het bezwaarschrift.
2. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
3. Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens een zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij/zij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.
4. De gemeentelijke administratie registreert elk bezwaarschrift in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen en stuurt aan de indiener van het bezwaarschrift een ontvangstbevestiging en beoordeelt onmiddellijk de volledigheid. Indien het dossier onvolledig is meldt de administratieve dienst aan de indiener dat een onvolledig beroep niet op haar ontvankelijkheid, noch op haar gegrondheid kan worden beoordeeld.
5. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in punt 1 van dit artikel.
6. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de ingediende bezwaarschriften. 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 administratieve dienst verwaarloosde woningen en gebouwen aangestelde personeelsleden. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.
7. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift. Indien het bezwaar niet ontvankelijk is wordt dit meegedeeld aan de indiener met opgave van redenen van niet-ontvankelijkheid en met vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd. De beslissing wordt meegedeeld per aangetekende zending. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn, zoals vermeld in nummer 1 van dit artikel, niet verstreken is.
8. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
9. Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen niet tijdig wordt betwist of het beroep onontvankelijk wordt verklaard blijft de woning of het gebouw opgenomen in het register, vanaf de datum van de administratieve akte.

**Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen**
Artikel 7.

1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer een 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 4.2 van dit reglement, 10 punten of meer zouden opleveren. Een zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

In geval van sloop worden de gebreken, vermeld in artikel 4.2 van dit reglement pas als verwijderd beschouwd op voorwaarde dat de sloopwerken overeenkomstig de vergunning volledig werden uitgevoerd, met inbegrip van het opruimen van het puin en het gelijkmaken van de grond. Het einde van de werken wordt door de administratieve dienst tijdens een plaatsbezoek gecontroleerd. Het plaatsbezoek vindt plaats op verzoek van de zakelijk gerechtigde, na ontvangst door de administratieve dienst van de melding dat de werken werden beëindigd. De schrapping gaat in op datum van de melding dat de sloopwerken werden beëindigd, op voorwaarde dat de controle het einde van de werken bevestigt.

2. Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

1° de datum bevatten en 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) het nummer van de administratieve akte

c) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft

d) alle bewijsstukken (minstens één) die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het register verwaarloosde woningen en gebouwen overeenkomstig punt 1 van dit artikel. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed.

e) een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging indien het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens een zakelijk gerechtigde, tenzij hij/zij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de postdatum als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

3. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

Indien het dossier onvolledig is meldt de administratieve dienst aan de indiener dat een onvolledig beroep niet op haar ontvankelijkheid, noch op haar gegrondheid kan worden beoordeeld. De indiener van het verzoek tot schrapping kan ten allen tijde een nieuwe verzoek tot schrapping indienen indien dat voldoet aan de vereisten vermeld in artikel 7.2.

4. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

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

6. De registerbeheerder onderzoekt de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de ingediende 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 aangestelde personeelsleden.

Het verzoek tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.



7. Het gemeentebestuur deelt met een beveiligde zending aan de indiener mee welk gevolg aan zijn verzoek tot schrapping wordt gegeven, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek.

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

8. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Beroep tegen weigering tot schrapping uit het register

Artikel 8.

1. Tegen de weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan elke zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.
2. Op straffe van nietigheid moet dit beroep:
 - 1° de datum bevatten, 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) het nummer van de administratieve akte.
 - 4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de dag na de betekening van de weigering tot schrapping.
3. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
4. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens een zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toe, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.
5. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging. Indien het dossier onvolledig is meldt de administratieve dienst aan de indiener dat een onvolledig beroep niet op haar ontvankelijkheid, noch op haar gegrondheid kan worden beoordeeld.

De indiener van het verzoek tot schrapping kan zolang de termijn van 30 dagen niet verstreken is een vervangend verzoek tot schrapping indienen waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
6. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de ingediende beroepschriften. 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 personeelsleden aangesteld voor opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen.
7. het beroepschrift is onontvankelijk in de volgende opgesomde gevallen:
 - o het is te laat ingediend
 - o het voldoet niet aan de vereisten vermeld in punt 2 van dit artikel
 - o het niet afkomstig is van een zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger.Indien het bezwaar niet ontvankelijk is wordt dit meegedeeld aan de indiener met opgave van reden van niet-ontvankelijkheid en met vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.
8. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van beroepschrift.



Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

9. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

HOOFDSTUK 3 BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 9. Er wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 10.

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

Zolang een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw niet uit het register van verwaarloosde woningen of gebouwen is geschrapt, zal de heffing het goed blijven bezwaren en blijft de heffing verschuldigd bij het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

2. Het tarief voor de eerste belastbare periode bedraagt € 3.000 voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw.

De belasting wordt vermeerderd met € 1.000 per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw onafgebroken in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen opgenomen staat, met een maximum van € 10.000.

De belasting, is het maximum zoals hierboven beschreven, wordt jaarlijks op 1 januari automatisch herzien op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex, volgens volgende formule:

$$\text{Nieuw tarief} = \frac{\text{oud tarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

De basisindex is de gezondheidsindex van toepassing voor de maand december 2025.

De nieuwe index is de gezondheidsindex van toepassing in de loop van de maand december die voorafgaat aan de herziening van het bedrag van de belasting. De verkregen resultaten worden naar de hogere euro afgerond.

Periodes van vrijstelling doen hieraan geen afbreuk.

3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning of een gebouw onafgebroken in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen, wordt in geval van overdracht opnieuw herleid tot één, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijke gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
4. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.
Ingeval er een recht van opstal, erfpacht, of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht, of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.
5. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.
6. Het ondertekenen van een compromis houdt geen overdracht in van een zakelijk recht. Het verlijden van de notariële akte zal bepalend zijn om te bekijken wie er op dat ogenblik van het aanslagjaar, belastingplichtige is.



7. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

HOOFDSTUK 4 VRIJSTELLING VAN HEFFING

Artikel 11. Het toekennen van een vrijstelling gebeurt volgens dit reglement.

1. Men kan vrijstellingen aanvragen vanaf de opname in het register tot het einde van de termijn waarbinnen men een bezwaar tegen de belasting kan indienen, zoals bepaald in artikel 8.2 dit reglement.

Indien de belastingplichtige meent in aanmerking te komen voor een vrijstelling als vermeld in punt 2 van dit artikel, bezorgt hij een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling.

De belastingplichtige dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de gemeente met betrekking tot de vrijstelling van belasting waarop hij zich beroept. De bewijzen moeten betrekking hebben op de periode waarvoor de belastingplichtige de vrijstelling wenst te bekomen.

De aanvraag geldt voor de desbetreffende belastbare periode en moet, zelfs wanneer zij voor langere tijd kan gelden, jaarlijks worden herhaald.

2. Van de heffing op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

1. De woning of het gebouw waarvan minimum 1 van de belastingplichtigen, zakelijk gerechtigden in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, een ziekenhuis of een revalidatiecentrum. Het verblijf of de opname worden geattesteerd en gedateerd door de voorziening of instelling in kwestie. De vrijstelling geldt voor een periode van een jaar en kan twee maal met één jaar verlengd worden.
2. De woning of het gebouw waarvan minimum 1 belastingplichtige, zakelijk gerechtigden in zijn handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt enkel voor de periode van beperkte handelingsbekwaamheid.
3. De woningen of gebouwen die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of onmogelijk daadwerkelijk kunnen gebruikt worden omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt slechts tot één jaar na afloop van de verzegeling of het betredingsverbod of de gerechtelijke expertise.
4. De woning of het gebouw dat gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
5. De woning of het gebouw dat krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.
6. De woning of het gebouw dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp (brand, overstroming,...). De vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of de beschadiging. De vrijstelling kan jaarlijks worden verlengd, wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er na afloop van deze termijn nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm, ...

7. De woning of het gebouw dat gerenoveerd of gesloopt wordt:

- de belastingplichtige vraagt, indien nodig overeenkomst de Vlaamse Codes Ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning aan



- de belastingplichtige vraagt, indien geen vergunningsplicht, een attest aan het college van burgemeester en schepenen aan om de effectieve aanvang der werken te attesteren.
 - a) De belastingplichtige dient een ondertekende en gedagtekende renovatienota voor te leggen waarin volgende informatie in wordt vermeld:
 1. een overzicht van welke niet - vergunningsplichtige werken er worden uitgevoerd;
 2. een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd. Na een periode van maximaal 2 jaar moet de woning opnieuw bewoond worden;
 3. een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en /of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
 - b) Een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Deze vrijstelling kan twee maal één jaar worden verlengd op voorwaarde dat:
- a) Één of meer facturen worden ingediend waaruit blijkt dat het afgelopen jaar een bedrag van minimum € 2.500 (inclusief btw) aan de betreffende renovatiewerken werd besteed
 - b) Één actuele renovatienota wordt voorgelegd (voor de werken verricht zonder vergunning)
 - c) Één na controle ter plaatse kan worden vastgesteld dat de werken redelijkerwijze nog niet beëindigd konden zijn.
 - De vrijstelling gaat in de dag na de aanvraag van de werken uit de omgevingsvergunning of het attest en geldt tot 3 jaar na definitieve vergunning en kan niet worden verlengd.
 - Indien de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt geweigerd, wordt de vrijstelling evenwel beperkt tot 12 maanden ingaand de dag nadat deze weigering werd betekend.
8. De woning of het gebouw dat 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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvraag van de onmogelijkheid van daadwerkelijk gebruik.
9. De belastingplichtige die nieuwe houder is van het zakelijk recht van het gebouw of de woning. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
- De vrijstelling geldt eveneens indien er een verkoopcompromis is getekend en dit onder de opschortende voorwaarde dat deze binnen de vier maanden door een authentieke akte wordt bekrachtigd. Indien deze authentieke akte binnen de vooropgestelde periode niet verleden wordt, zal de heffing alsnog verschuldigd zijn.

HOOFDSTUK 5 INVORDERING

Artikel 12.

1. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De aanslag kan worden gevestigd vanaf het ogenblik dat het gebouw of de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
2. De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.
3. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen de aanslag van deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet per aangetekende zending schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan. Beroep indienen, betekent niet dat de zakelijk gerechtigde is vrijgesteld van betaling.



4. Behoudens andersluidende bepaling is het huishoudelijk reglement-fiscaliteit van toepassing.

HOOFDSTUK 6 MELDINGSPLICHT

Artikel 13.

1. Bij wijziging van persoons- en contactgegevens geldt een meldingsplicht in hoofde van de houder van het zakelijk recht. De gewijzigde persoons- en contactgegevens dienen uiterlijk twee maanden na wijziging aan de beheerder van het register - de administratieve dienst - te worden bezorgd.

De overdrager bezorgt de administratieve dienst binnen een termijn van 2 maanden na de overdracht een kopie of een uittreksel uit de notariële akte waarbij het zakelijk recht werd overgedragen en dit per beveiligde zending.

De kopie of het uittreksel bevat minstens de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de overdrager
- het nummer van de administratieve akte
- de identiteit van de verkrijger van het zakelijk recht en het aandeel in het zakelijk recht
- het adres van de woning of het gebouw waarop de overdracht betrekking heeft
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris.

Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris de beheerder van het register op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval zal de notaris de beheerder van het register binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis stellen van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder(s) van het zakelijk recht, gestaafd met de nodige bewijsstukken.

2. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

HOOFDSTUK 7 SLOTBEPALINGEN

Artikel 14. Dit reglement op verwaarlozing en het belastingreglement op verwaarlozing treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt het belastingreglement van 25 juni 2019.

Artikel 15. Dit besluit wordt aan de toezichthoudende overheid gemeld.

Artikel 16. De bekendmaking alsook de inwerkingtreding van deze verordening gebeurt respectievelijk en overeenkomstig artikels 285 t.e.m. 288 van het decreet lokaal bestuur.

NAMENS DE RAAD,

algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

voorzitter gemeenteraad,
(get.) Sophie Claeys

Voor eensluidend afschrift,
Ternat, 19 december 2025

algemeen directeur
Sieglinde De Mulder



voorzitter gemeenteraad
Sophie Claeys