

1. Titel

Reglement voor het opstellen en beheer van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen & gemeentebelasting op verwaarloosde woningen en gebouwen : aanslagjaren 2026 - 2031 (Zaak: 1155911)

2. Vermelding beslissend orgaan

Gemeenteraad van 24 november 2025.

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Aanw.</i>	<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Aanw.</i>
M. Fraussen	Voorzitter	√	B. Geurts	Raadslid	
M. Keulen	Burgemeester	√	B. Mechels	Raadslid	√
A. Puts	Schepen	√	D. Opsteyn	Raadslid	√
J. Neven	Schepen	√	A. Roemans	Raadslid	√
P. Verheyen	Schepen	√	W. Stöcker	Raadslid	√
D. Terwingen	Schepen	√	E. Eurlings	Raadslid	√
J. Martens	Schepen	√	A. Massot	Raadslid	√
P. Maesen	Schepen-Vz BCSD	√	L. Prevaes	Raadslid	√
P. Van Berkel	Raadslid	√	L. Haesen	Raadslid	√
F. Stouten	Raadslid	√	P. Gerets	Raadslid	√
A. Jeurissen	Raadslid	√	M. Lambrigts	Raadslid	√
V. Schellingen	Raadslid	√	B. Caenen	Raadslid	√
L. Joosten	Raadslid	√	A. Miermans	Raadslid	√
R. Mechels	Raadslid	√	W. Vancleynenbreugel	Algemeen directeur	√
JP. Hermans	Raadslid	√	T. Lapierre	Vertrouwenspersoon*	√
B. Paulissen	Raadslid	√			

*Niet stemgerechtigde

3. Bevoegdheid

- Artikel 40 en artikel 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 inzake de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het begrip dagelijks bestuur zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 februari 2025.

4. Juridische context

- De artikelen 41, 162 en 170§4 van de Grondwet;
- Het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen – in het bijzonder de wijziging van 3 mei 2024 - 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;
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- Het reglement voor het opstellen en beheer van de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen & gemeentebelasting op verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 21 december 2020 (zaak 56729).



5. Samenvatting

-

Het huidige 'reglement voor het opstellen en beheer van de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen & gemeentebelasting op verwaarloosde woningen en gebouwen', zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 21 december 2020, loopt af op 31 december 2025.

Daarom stellen we voor om een aangepast reglement ter goedkeuring te agenderen op de gemeenteraad van november 2025.

In het aangepast reglement werden er een aantal grote wijzigingen aangebracht, zoals o.a.

- verhoging van de tarieven en vanaf aanslagjaar 2027 worden ze gekoppeld aan de gezondheidsindex
- bij de vrijstellingen van verwaarlozingsheffing werd er een éénjarige vrijstelling voorzien op basis van een renovatienota
- bepaalde termijnen (uitspraak beroep tegen opname, uitspraak over vrijstellingsaanvraag...) worden op 90 dagen gebracht.

De andere wijzigingen zijn kleine aanpassingen zonder grote impact en/of situeren zich vooral in het leesbaarder maken van het reglement.

-

6. Vormvereisten / adviezen

Niet van toepassing.

7. Motivering

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

Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden.

Daarbij kunnen ze nadere materiële en procedurele regels voor het verwaarlozingsregister bepalen.

Er zijn meerdere redenen om verwaarloosde woningen en gebouwen te registreren en te belasten:

- verwaarlozing is de voorbode van verrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent;
- verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners;
- verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt;
- verwaarloosde woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren;
- verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet;
- verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar 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;



- 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;

De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen heeft pas effect als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, worden de tarieven verhoogd vanaf de 2^e verjaardag op het verwaarlozingsregister.

Vanaf aanslagjaar 2026 zijn de nieuwe tarieven :

te betalen verwaarlozingsheffing in euro						
aantal opeenvolgende termijnen van 12 maanden dat het pand is opgenomen op het verwaarlozingsregister (aantal verjaardagen)	1	2	3	4	5	vanaf 6e
woningen / gebouwen	1.200	2.400	3.600	4.800	6.000	7.200

Bovenvermelde tarieven worden vanaf aanslagjaar 2027 gekoppeld aan de gezondheidsindex.

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

Vaak gaat het om situaties waarin een zakelijk gerechtigde of het pand zich in omstandigheden bevindt waardoor het niet redelijk is te verwachten dat de verwaarlozing snel kan worden opgelost. Dit is bijvoorbeeld het geval bij : onteigening, restauratiepremiedossier voor beschermde monumenten, schade door plotse ramp of verzegeling van het gebouw.

Ook zijn er situaties waarbij men aan de betrokken belastingplichtige de kans wenst te geven om binnen een redelijke termijn de nodige acties te ondernemen om een einde te stellen aan de verwaarlozing : bijvoorbeeld bij overdracht van het pand, bij de uitvoering van al dan niet vergunningsplichtige werken.

Ook werden de vrijstellingen uitgebreid met een éénjarige vrijstelling voor verbouwingswerken die worden uitgevoerd zonder vergunning, maar op basis van een renovatienota. Enerzijds omwille van de tariefverhoging en anderzijds omdat de wetgeving rond omgevingsvergunningen soepeler wordt waardoor voor minder werken een omgevingsvergunning moet aangevraagd worden.

En worden o.a. de termijnen voor uitspraak over beroep tegen opname en voor uitspraak over vrijstellingsaanvraag... gebracht op 90 dagen omwille van de uniformiteit in het reglement en voor rechtszekerheid voor de belastingplichtige.

Voor de rest blijft het reglement in grote lijnen hetzelfde als ervoor en werd geprobeerd om de leesbaarheid ervan te verhogen.

8. Financiële aspecten

In het meerjarenplan worden de ontvangsten geraamd en geboekt onder algemene rekening 73750000 'krotten / verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen' en beleidsitem 002001 'gemeentebelastingen'.



9. Besluit

Reglement voor het opstellen en beheer van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Hoofdstuk 1 : algemeen

Artikel 1.1 : definities

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

In dit reglement wordt verstaan onder :

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

2° **administratieve akte** : akte die de verwaarlozing bevestigt. In dit document staat de motivering tot opname in het verwaarlozingsregister, de gevolgen van inventarisatie, de mogelijkheden tot schrapping en de mogelijkheden tot het instellen van beroep tegen deze beslissing.

3° **bedrijfsruimte(n)**: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 are. Deze bedrijfsruimten, zoals omschreven in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, worden niet opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

4° **beheerder van een vastgoed**: persoon of instantie die door een beheersovereenkomst als enige het gebruik en de bewoning van het goed beheert tot wederopzegging. De eigenaars, vruchtgebruikers e.d. hebben geen inbreng in het beheer.

5° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband;

6° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

7° **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en latere wijzigingen, zoals vermeld in artikel 1.3,§1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

8° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;

9° **ramp** : gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de zakelijk gerechtigde en waarbij de schade zo groot is dat het gebruik onmogelijk is. Bijvoorbeeld brand, gasontploffing, blikseminslag...



10° **registerbeheerder** : de dienst wonen van de gemeente Lanaken;

11° **renovatiememorie** : gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen:

- een gedetailleerd overzicht van welke werken worden uitgevoerd
- een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
- een gedetailleerd bestek van een aannemer of van de belastingplichtige als hij zelf de werken zal uitvoeren
- een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- facturen van de reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen voor de uit te voeren werken
- tekeningen en plannen van geplande werken
- eventuele premieaanvragen

12° **technisch verslag** : verslag waarin door middel van een puntensysteem voor verschillende categorieën gebreken worden gequoteerd aan een woning/gebouw. Vanaf negen punten wordt een woning/gebouw als verwaarloosd beschouwd. Aan dit verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd;

13° **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;

14° **verwaarlozingsregister**: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.1 van dit reglement;

15° **woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Soms valt de woning samen met het hele gebouw (eengezinswoning), soms maakt de woning slechts deel uit van een gebouw (bijvoorbeeld één appartement of studio in een gebouw);

16° **zakelijk gerechtigde**: de persoon of de personen met een recht van

- volle eigendom
- opstal
- erfpacht
- vruchtgebruik
- bewoning

met betrekking tot een gebouw of een woning. Bij een beheersovereenkomst worden alleen de beheerders of beherende instanties aangeschreven, zie ook beheerder van vastgoed.

Hoofdstuk 2 : verwaarlozingsregistratie

Artikel 2.1: verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij, hierna verwaarlozingsregister genoemd.

§2. De registerbeheerder registreert een woning of gebouw, bij vaststelling van verwaarlozing, in het verwaarlozingsregister.

§3. In het verwaarlozingsregister worden, voor elk opgenomen pand, de volgende gegevens geregistreerd:

- het administratieve adres van het pand;
- de kadastrale gegevens;
- de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigden;



-
- het nummer en de datum van de administratieve akte tot opname in het register;
 - het technisch verslag dat de toestand van het pand beschrijft.

§4. Als het verwaarloosde pand uit meerdere eenheden bestaat, bijvoorbeeld een appartementsgebouw of handelspand met handelszaak en aparte wooneenheid, worden de verschillende eenheden afzonderlijk opgenomen.

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

Artikel 2.2 : indicaties en vaststelling van verwaarlozing

§1. De vaststelling van verwaarlozing van een woning of gebouw kan gebeuren op basis van één of meerdere van de onderstaande indicaties. Deze lijst is niet limitatief:

- zichtbare indruk van verwaarlozing zoals glasbreuk;
- defecte hemelwaterafvoerbuizen;
- geblindeerde of dichtgemaakte raamopeningen;
- ernstige verwering van gevel of buitenschrijnwerk;
- tekenen van verval zoals ingevallen dakgedeelten, barsten of scheuren in de muren;
- andere zichtbare elementen die wijzen op structurele of esthetische verwaarlozing.

§2. De administratie stelt de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte aan de hand van het model van technisch verslag. Hierbij geldt een gebrek van :

- categorie I voor één punt;
- categorie II voor drie punten;
- categorie III voor negen punten;
- categorie IV voor vijftien punten.

Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

§3. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minstens negen punten.

Artikel 2.3 : controlebevoegdheid

De personeelsleden van de gemeentelijke administratie zijn bevoegd om, binnen het kader van hun functie, verwaarlozing en leegstand van woningen en gebouwen op te sporen en vast te stellen. Zij zijn tevens gemachtigd om alle fiscale onderzoeken te verrichten die noodzakelijk zijn voor de toepassing van gemeentebelastingen, overeenkomstig artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel, overeenkomstig de bepalingen van voormeld decreet.

De vaststellingen kunnen, waar toepasselijk, worden betekend via elektronische kennisgeving zoals voorzien in de geldende wetgeving.

Artikel 2.4: Kennisgeving van registratie

§1. De administratie stelt alle zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van het voornemen tot opname van het verwaarloosde pand in het verwaarlozingsregister. Deze kennisgeving bevat:



- de administratieve akte met:
 - het administratieve adres en de kadastrale gegevens;
 - naam alle zakelijk gerechtigde(n);
- het technisch verslag;
- een fotodossier;
- het “Reglement voor het opstellen en beheer van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen & gemeentebelasting op verwaarloosde woningen en gebouwen”.

§2. Verder wordt ook verwezen naar:

- de mogelijkheden tot het instellen van beroep tegen de beslissing
- opname van het onroerend goed op het register;
- de mogelijkheden voor aanvraag tot schrapping en/of vrijstelling

§3. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigden. Als de woonplaats niet gekend is, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Als ook deze niet gekend is, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Hoofdstuk 3 : beroep tegen registratie

Artikel 3.1: termijn van indiening en vormvoorschriften

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 2.4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroepschrift moet ondertekend en gemotiveerd zijn en minstens volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het adres van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat de vaststelling van de verwaarlozing betwist kan worden.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. Bij afgifte van het beroepschrift tegen ontvangstbewijs geldt de datum van afgifte als datum van indiening.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder 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 onontvankelijk als:

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

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1



niet verstreken is.

Artikel 3.2: onderzoek en uitspraak

§1. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Ter staving van de aangeleverde documenten kan een uitgebreid feitenonderzoek en/of onderzoek ter plaatse noodzakelijk zijn.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als medewerking, ten behoeve van het onderzoek, wordt geweigerd of verhinderd.

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

§3. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht of nalaat binnen de gestelde termijn kennis te geven van zijn beslissing, wordt het pand niet opgenomen in het verwaarlozingsregister. De gedane vaststellingen kunnen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Nieuwe vaststellingen kunnen wel aanleiding geven tot opname in het verwaarlozingsregister.

§4. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het pand in het register op vanaf de opnamedatum.

Hoofdstuk 4 : schrapping uit het verwaarlozingsregister

Artikel 4.1: voorwaarden en procedure

§1. Het college van burgemeester en schepenen schrapt een woning of gebouw uit het verwaarlozingsregister als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag negen punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

§2. De aanvraag tot schrapping dient per beveiligde zending te worden ingediend en moet ondertekend en gemotiveerd zijn en minstens volgende gegevens bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- het adres van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- één of meerdere bewijsstukken die aantonen dat de tekenen van verwaarlozing voldoende werden weggewerkt.

§3. Wanneer iemand het verzoekschrift indient namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het verzoekschrift een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

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

§5. De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Er kan een onderzoek ter plaatse uitgevoerd worden.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent haar beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van



negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek. Wanneer de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§7. Als na controle ter plaatse blijkt dat de gebreken effectief voldoende werden weggewerkt zal, als datum van schrapping, de datum van betekening van het bericht van herstel worden genomen. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het verwaarlozingsregister.

§8. Na sloping van het pand kan het geschrapt worden vanaf de datum waarop de afronding en opruiming van de sloop effectief kan worden vastgesteld. De registerbeheerder zal ter plaatse controleren.

Hoofdstuk 5 : overdracht van het zakelijk recht

Artikel 5.1

De zakelijk gerechtigde zal bij overdracht van zijn rechten:

a) binnen 2 maanden na het verlijden van de notariële akte een melding van de overdracht van de woning / het gebouw bezorgen aan de beroepsinstantie.

Dit schrijven bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- aanwijzing van de overgedragen woning of het overgedragen gebouw;
- aanwijzing van de administratieve akte door vermelding van het aktenummer.

b) De verkrijger in kennis stellen van de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister. Deze kennisgeving moet uiterlijk gebeuren op het ogenblik van overdracht van het zakelijk recht per beveiligde zending. Deze kennisgeving kan vervangen worden door vermelding in de notariële akte.

Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen

Hoofdstuk 1 : algemeen

Artikel 1.1: belastbaar feit

§1 De gemeente heft een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het verwaarlozingsregister.

De definities zijn omschreven in artikel 1.1 van het reglement voor het opstellen en beheer van het register verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2 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 verwaarlozingsregister, dit wil zeggen 12 maanden na datum van de administratieve akte.

§3. Zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 1.2: belastbare periode



De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Hoofdstuk 2 : belastingplichtige

Artikel 2.1

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

Als er een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik of recht van bewoning bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht, van vruchtgebruik of van recht op bewoning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom wordt de belasting gevestigd in verhouding tot het wettelijk aandeel van elk van de belastingplichtigen.

§3. In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt de belasting ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord 'nalatenschap' of 'aan de erven van'.

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

Artikel 2.2: hoofdelijkheid

In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige belastingsschuld.

Hoofdstuk 3 : Berekeningsgrondslag en tarief

Artikel 3.1 : tarief

De belasting bedraagt :

te betalen verwaarlozingsheffing in euro						
aantal opeenvolgende termijnen van 12 maanden dat het pand is opgenomen op het verwaarlozingsregister (aantal verjaardagen)	1	2	3	4	5	vanaf 6e
woningen / gebouwen	1.200	2.400	3.600	4.800	6.000	7.200

Artikel 3.2 : overdracht van het zakelijk recht

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het verwaarlozingsregister staat, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht.

Artikel 3.3 : Indexatie



De tarieven in artikel 3.1 worden jaarlijks automatisch aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex.

Deze aanpassing gebeurt elk jaar op 1 januari en wordt voor het eerst toegepast in januari 2027.

De indexering gebeurt aan de hand van volgende formule :

Nieuw tarief jaar N = (origineel tarief x gezondheidsindex oktober (jaar N-1))

gezondheidsindex oktober 2025

De geïndexeerde tarieven worden afgerond op het dichtstbijzijnde tental.

Als de toepassing van deze indexeringsformule aanleiding zou geven tot een vermindering van de op dat moment geldende tarieven, blijven deze laatste van kracht.

Hoofdstuk 4 : vrijstellingen

Artikel 4.1: aanvraag en/of toekenning van een vrijstelling

§1. Het college van burgemeester en schepenen kan jaarlijks ambtshalve een vrijstelling van heffing toekennen op basis van de gegevens waarover zij kan beschikken. In dit geval van ambtshalve vrijstelling brengt de administratie de belastingplichtige hiervan schriftelijk / per mail op de hoogte.

§2. Een vrijstelling van de belasting kan ook aangevraagd worden door de belastingplichtige/houder van het zakelijk recht, via beveiligde zending bij het college van burgemeester en schepenen. De belastingplichtige/houder van het zakelijk recht, die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in artikel 4.2, moet hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Hierbij wordt verplicht gebruik gemaakt van het modelformulier dat ter beschikking wordt gesteld op de website. De vrijstelling kan aangevraagd worden tot zestig dagen na de verzendingsdatum van het aanslagbiljet. Bij twijfel over ontvangst van de aanvraag draagt de aanvrager de bewijslast.

§3. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de aanvraag binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek en deelt de beslissing onverwijld mee aan de aanvrager. Als een vrijstelling wordt aangevraagd en de aanvraag onvolledig blijkt, moet deze binnen de maand vanaf datum kennisgeving van onvolledigheid vervolledigd worden.

§4. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in hoofdstuk 7.

Artikel 4.2 : soorten vrijstellingen

a) Persoonsgebonden vrijstellingen

1° eigendomsoverdracht

De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het 1ste heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De belastingplichtige levert hiervoor de nodige bewijzen;

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan :

- Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde (rechtstreeks of onrechtstreeks) participeert;



- Een zakelijk gerechtigde die (rechtstreeks of onrechtstreeks) participeert in een vennootschap die voordien zakelijk gerechtigde was.

b) Gebouwgebonden vrijstellingen

Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

2° omgevingsvergunning

Gerenoveerd wordt op basis van een niet-ervallen omgevingsvergunning die kan worden voorgelegd.

De vrijstelling gaat in vanaf datum van toekenning van de omgevingsvergunning en duurt twee jaar. Als de belastingplichtige binnen de termijn van één maand na kennisgeving een niet-ervallen omgevingsvergunning voorlegt die dateert van voor de opname van het pand op het verwaarlozingsregister, gaat de vrijstelling in op opnamedatum.

De belastingplichtige kan in een periode van 10 jaar slechts éénmaal van deze vrijstelling genieten voor éénzelfde gebouw of woning.

Er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met een vrijstelling op basis van artikel 4.2,3°.

3° renovatie zonder omgevingsvergunning

Gerenoveerd wordt en er een renovatienota wordt voorgelegd wanneer het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen.

De vrijstelling geldt gedurende één jaar te rekenen vanaf datum goedkeuring van de renovatienota door het college van burgemeester en schepenen.

De belastingplichtige kan in een periode van 10 jaar slechts éénmaal van deze vrijstelling genieten voor éénzelfde gebouw of woning.

Er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met een vrijstelling op basis van artikel 4.2,2°.

De renovatiewerken moeten betrekken hebben op werkzaamheden aan :

- bestaande funderingen
- bestaande binnen- en buitenmuren
- bestaande draagvloeren
- dakwerkzaamheden
- vernieuwen van buitenschrijnwerk
- vernieuwen van elektriciteit, sanitair en/of centrale verwarming

De werken dienen het normaal gebruik volgens de functie te verhinderen. Worden bijgevolg niet als renovatiewerken beschouwd : het louter vervangen van toestellen (boilers, keukenapparatuur, verwarmingsketel...) of decoratieve ingrepen zoals behang- en schilderwerken.

De renovatienota bestaat uit:

- een gedetailleerd overzicht van welke werken worden uitgevoerd
- een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
- een gedetailleerd bestek van een aannemer of van de belastingplichtige als hij zelf de werken zal uitvoeren
- een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- facturen van de reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen voor de uit te voeren werken
- tekeningen en plannen van geplande werken
- eventuele premieaanvragen

De renovatienota moet overgemaakt worden :

- per beveiligde zending : t.a.v. financiële dienst, Jan Rosierlaan 1 te 3620 Lanaken



-
- of per mail : financiele.zaken@lanaken.be

4° onteigeningsplan

§1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

§2. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

§3. Als het onteigeningsplan ongedaan wordt gemaakt, kan vrijstelling verleend worden van maximum 2 jaar na het ongedaan maken. Als de onteigening effectief wordt, vervalt vanzelfsprekend het verwaarlozingsdossier van de vorige eigenaar;

5° restauratiepremiedossier

Als de woning of het gebouw krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, is beschermd als monument en waarvoor een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier werd ingediend bij de bevoegde overheid.

Vrijstelling kan verleend worden tot maximum twee jaar na de afhandeling van het restauratiepremiedossier.

6° vernieling of beschadiging

Als de woning of het gebouw werd vernield of beschadigd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar vanaf datum van de vernieling of beschadiging;

7° verzegeling / strafrechtelijk onderzoek gerechtelijke of andere procedure

Als het wegwerken van de gebreken van de woning of het gebouw niet mogelijk is omwille van

- een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek;
- een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure;
- een soortgelijke procedure, vb. bij de afhandeling van een verzekeringsonderzoek of geschil.

De vrijstelling gaat in:

- vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik en duurt twee jaar;
- twee jaar vanaf de registratiedatum indien de procedure gestart is voor de registratie.

De nodige bewijsstukken van de gerechtelijke procedure moeten hierbij voorgelegd worden en de belastingplichtige moet spontaan de administratie op de hoogte houden over het verloop van de procedure.

Gerechtelijke procedures in het kader van huurgeschillen of geschillen waarvoor de bevoegde rechtbank geen verzegeling van de woning en/of gebouw heeft uitgesproken, geven geen aanleiding tot het verlenen van een vrijstelling van de belasting;

Er kan een uitzonderlijke verlenging van deze vrijstelling aangevraagd worden voor telkens één jaar op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag moet uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van de verlengingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag. Als medewerking tot onderzoek ten behoeve van de verlengingsaanvraag wordt geweigerd, zal de toekenning van de vrijstellingsperiode geweigerd worden.

8° beleidsmatige beslissingen

Vrijstelling van heffing kan verkregen worden als de houders van het zakelijk recht kunnen aantonen dat de verwaarlozing kadert in een beleidsmatig strategisch project. Dit moet gestaafd worden door een gemotiveerde beslissing van de beroepsinstantie.

Deze vrijstelling geldt voor één jaar.



Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de zakelijk gerechtigde in functie van het beleidsmatig project uitzonderlijk een verlenging van deze vrijstelling verkrijgen van telkens één jaar.

Artikel 4.3: na de vrijstelling

Na afloop van de vrijstellingsperiode wordt het pand automatisch opnieuw belast, zonder dat er vooraf een melding wordt gestuurd naar de belastingplichtige.

De vrijstellingsperiode wordt niet bijgeteld in de anciënniteit voor het bepalen van de hoogte van de belasting.

Hoofdstuk 5 : wijze van inning

Artikel 5.1

De belasting wordt ingevorderd met een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Hoofdstuk 6 : betaaltermijn

Artikel 6.1:

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

Artikel 6.2 :

Bij niet-betaling van de belasting wordt deze ingevorderd conform het gemeentelijk retributiereglement dossierkosten van aangetekende aanmaningen en zijn de regels van het WIB over de nalatigheidsintresten van toepassing.

Hoofdstuk 7 : bezwaarmogelijkheid

Artikel 7.1.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (in voorkomend geval) of de administratieve geldboete (in voorkomend geval) bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen (en latere wijzigingen).

Het bezwaar moet worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Artikel 7.2 : wijze van indiening

Het bezwaar kan worden ingediend t.a.v. het college van burgemeester en schepenen

- Per post : Jan Rosierlaan 1 te 3620 Lanaken
- Per mail: financiele.zaken@lanaken.be.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn, met toevoeging van de nodige bewijsstukken.



Hoofdstuk 8 : overgangsmaatregelen

Artikel 8.1 :

De bepalingen in dit reglement, behalve de vrijstellingen opgenomen in hoofdstuk 4, zijn vanaf de inwerkingtreding van huidig reglement van toepassing op alle gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Vrijstellingen die reeds werden toegekend voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement, blijven geldig zoals bekend werd op het moment van toekenning van de vrijstelling.

Voor alle aanvragen tot vrijstelling, na de inwerkingtreding van huidig reglement, is onderhavig reglement van toepassing.

Het bestaande verwaarlozingsregister blijft integraal behouden onder dit nieuwe reglement en houdt geen grond in tot schrapping van het gebouw of de woning.

Hoofdstuk 9 : inwerkingtreding

Artikel 9.1: inwerkingtreding

Dit reglement vervangt het reglement van 21 december 2020 betreffende deze materie en treedt in werking vanaf 1 januari 2026.

Stemming op het agendapunt :

- **25 stemmen voor** : Brecht Caenen; Eric Eurlings; Marc Fraussen; Patrick Gerets; Leo Haesen; Jean Pierre Hermans; Anita Jeurissen; Marino Keulen; Marco Lambrigts; Patrick Maesen; Jolein Martens; Anneleen Massot; Boris Mechels; Rudi Mechels; Anita Miermans; Jasmine Neven; Bert Paulissen; Luc Prevaes; Astrid Puts; Viviane Schellingen; Willy Stöcker; Freddy Stouten; Dominique Terwingen; Piet Van Berkel; Peter Verheyen
- **3 stemmen tegen** : Leo Joosten; Dirk Opsteyn; Alice Roemans

Gedaan te Lanaken in zitting zoals hierboven vermeld.

Namens de gemeenteraad,

Get. William Vancleynenbreugel

Algemeen directeur

Get. Marc Fraussen

Voorzitter

Voor eensluidend afschrift,

William Vancleynenbreugel

Algemeen directeur

Marc Fraussen

Voorzitter

