



Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen: 2026-2031

Artikel 1 - heffingstermijn

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting geheven op verwaarloosde woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente.

Artikel 2 - definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

2° Woning: een goed vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan (*)) dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

3° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen zoals vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

4° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen.

5° Verwaarlozing: een gebouw, ongeacht of het dient als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

6° 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.

7° Renovatienota is een nota die bestaat uit:

- a) Een overzicht van werken die worden uitgevoerd.
- b) Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.
- c) Facturen voor de werken op naam van de eigenaar, die een factuurdatum hebben die betrekking heeft op de periode waarin de verwaarlozing door de administratie werd vastgesteld. Elke factuur kan maximaal 1 keer in de renovatienota worden opgenomen.

8° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt.

9° Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3. §1, 53° Vlaamse Codex Wonen van 2021.

(*) vb.: appartement, assistentiewoning, studio,.... deze opsomming is niet limitatief

Artikel 3 - berekeningsgrondslag

§1. De gemeentebelasting is verschuldigd 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 4 - tarief

§1. De belasting bedraagt:

€ 4.000 voor een gebouw

€ 4.000 voor een woning

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

€ 8.000 voor een gebouw

€ 8.000 voor een woning

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

€ 12.000 voor een gebouw

€ 12.000 voor een woning

Vb: een eigenaar zal in het eerste aanslagjaar € 4.000 betalen, het daaropvolgende aanslagjaar betaalt diezelfde eigenaar € 8.000, in het derde jaar betaalt diezelfde eigenaar € 12.000.

Vb: een eigenaar zal in het eerste aanslagjaar € 4.000 betalen, het daaropvolgende aanslagjaar kan hij een vrijstelling bekomen voor renovatiewerken, het jaar daarna betaalt diezelfde eigenaar € 8.000.

Vb: een eigenaar zal in het eerste aanslagjaar € 4.000 betalen, en besluit in het tweede jaar het pand te verkopen, in het tweede aanslagjaar is geen belasting verschuldigd door de overdrager van het zakelijk recht, en kan de nieuwe eigenaar beroep doen op een vrijstelling art 6,1°.

Als de nieuwe eigenaar in het daaropvolgende aanslagjaar een renovatienota indient, is die opnieuw vrijgesteld. Als de nieuwe eigenaar daarna geen beroep meer kan doen op een vrijstelling in dat aanslagjaar, is een aanslag van € 4.000 verschuldigd. Vanaf dan begint de termijn te lopen en wordt het bedrag jaarlijks verhoogd, zolang hij eigenaar blijft tot een maximaal plafond van € 12.000 per jaar.

Indexatie vanaf 01/01/2027

De bedragen van de belasting worden jaarlijks geïndexeerd vanaf 01/01/2027, hiervoor zal als basis gebruik gemaakt worden van de consumptieprijsindex van november 2025 (basis 2013).

De indexatie gebeurt als volgt:

De belasting bedraagt

€ 4.000 voor een gebouw of woning x $\frac{\text{consumptieprijsindex november aanslagjaar-1}}{\text{consumptieprijs index november 2025}}$
na het verstrijken van een periode van 12 maanden

€ 8.000 voor een gebouw of woning x $\frac{\text{consumptieprijsindex november aanslagjaar-1}}{\text{consumptieprijs index november 2025}}$
na het verstrijken van een periode van 12 maanden

€ 12.000 voor een gebouw of woning x $\frac{\text{consumptieprijsindex november aanslagjaar-1}}{\text{consumptieprijs index november 2025}}$
na het verstrijken van een periode van 12 maanden

Elke indexaanpassing zal ertoe leiden dat het verschuldigde bedrag steeds afgerond wordt naar de dichtstbijzijnde € 0,05.

Artikel 5 - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijke recht 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 6 - vrijstellingen

Van de heffing op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

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

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- Vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- Vzw's waarvan de houder van het zakelijk recht lid is.

2° de woning of het gebouw is gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning is aangeduid als te onteigenen goed, voor een periode van maximum drie jaar.

3° de woning of het gebouw is, krachtens decreet, beschermd als monument, stads- of dorpsgezicht, of is opgenomen op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht.

4° 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 vijf jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

5° de woning of het gebouw wordt gerenoveerd mits de belastingplichtige door middel van een renovatienota (timing, aard werken, kostprijs) aantoont dat het een totale verbouwing betreft waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen.

De facturen die in deze renovatienota worden vermeld, dienen op naam van de eigenaar te staan, een factuurdatum te hebben die betrekking heeft op de periode waarin de verwaarlozing door de administratie werd vastgesteld en kunnen slechts éénmaal in een renovatienota worden ingebracht. Om deze vrijstelling te bekomen dient er jaarlijks voor een bedrag van € 7.500 aan renovatiewerken te worden aangetoond.

De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en kan maximaal twee keer worden toegekend en dit binnen een periode van drie jaar. In het jaar waarin geen werken worden uitgevoerd is de heffing verschuldigd zoals bepaald in artikel 4.

6° de woning of het gebouw is eigendom van een sociale woonorganisatie, waarbij de vrijstelling geldt voor een periode van maximum twee jaar.

Artikel 7 - inning

Deze belasting wordt gevestigd door middel van een kohier. Het belastingkohier wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

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

Artikel 8 - bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen op de wijze bepaald in artikel 9 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Een bezwaarschrift dient aan volgende voorwaarden te voldoen:

- het bezwaar wordt ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger
- het bezwaar wordt schriftelijk ingediend, dit kan ook via e-mail: belastingen@hemiksem.be
- het bezwaarschrift, wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen

Artikel 9 - bekendmaking

Het belastingreglement wordt overeenkomstig de artikelen 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

De toezichthoudende overheid wordt van de bekendmaking op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.