

REGLEMENT EN BELASTING OP VERWAARLOOSDE GEBOUWEN EN WONINGEN

Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2019
Gepubliceerd op de gemeentelijke website op 23 december 2019

Artikel 1.

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
 - c) een elektronische aangetekende zending.
- Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen
- Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;
- 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;
- Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
- Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;
- Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 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;
- Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
- 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.

Artikel 2.

De door het college van burgemeester en schepenen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 3.

De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij en hierin worden de woningen of gebouwen, waarvan is vastgesteld dat ze verwaarloosd zijn, opgenomen vanaf de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn of wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

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.

Artikel 4.

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.

Artikel 5.

Tegen het voornemen, om een woning of een gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, kan de 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 nummer van de administratieve akte;
- c) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;

4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 4.

De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke 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 met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

De bezwaarinstantie 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.

Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 6.

Een woning of gebouw wordt geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer 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, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de gemeente.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- 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 verzoek betrekking heeft.

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

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke 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 belaste personeelsleden.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het verzoek tot schrapping 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 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.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van beslissing van het college van burgemeester en schepenen geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7.

Met ingang van 1 januari 2020 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025, wordt een belasting geheven op verwaarloosde gebouwen en woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register voor gebouwen en woningen.

Zolang het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het register is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Onder verwaarloosde gebouwen en woningen moet worden verstaan gebouwen en woningen die door het college van burgemeester en schepenen als verwaarloosd zijn vastgesteld in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag (dat als bijlage is toegevoegd). Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 8.

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het verwaarloosde gebouw of 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.

Een gemeente, alle aan de gemeente ondergeschikte besturen of een sociale huisvestingsmaatschappij (erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) is als houder van het zakelijk recht niet belastingplichtig.

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de 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;
- Nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerst volgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9.

De basisbelasting wordt vastgesteld op 1000 euro per gebouw of woning en wordt verhoogd naar gelang het aantal jaren de woning of het gebouw staat opgenomen:

- 1ste heffingsjaar: de basisbelasting
- 2de werkingsjaar: de basisbelasting verhoogd met 25%
- 3de werkingsjaar: de basisbelasting verhoogd met 50%
- 4de werkingsjaar: de basisbelasting verhoogd met 75%
- 5de werkingsjaar: de basisbelasting verhoogd met 100%

Artikel 10.

Van de belasting wordt 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 belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling. De vrijstelling geldt maximum voor 1 woning van de belastingplichtige en voor maximum 2 jaar. Het bewijs wordt geleverd door een attest afgegeven door de instelling.
3. de woning of gebouw, krachtens decreet, beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht en waarvoor een restauratiepremedossier bij de bevoegde overheid is ingediend en ontvankelijk verklaard;

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 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
5. de woning of het gebouw gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
6. de woning of het gebouw gerenoveerd wordt 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. Het gedetailleerd renovatieschema dient volgende stukken te bevatten:
 - Een tekening of schets van het pand met aanduiding van de geplande werken;
 - Een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
 - Een raming van de kosten van de werken middels:
 - Hetzij een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - Hetzij een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - Hetzij een combinaties van beide offertes.
 - Een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd gaan worden;Met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op de ontvangstdatum van het renovatieschema, deze vrijstelling kan slechts eenmaal door dezelfde eigenaars voor hetzelfde pand worden toegekend.
7. de woning of het gebouw eigendom is van: een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, een erkend sociaal verhuurkantoor, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, IGEAN, AGB, OCMW, voor een periode van maximum 2 jaar.
8. de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of goedgekeurd onteigeningsplan;

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk, samen met de aanvraag tot vrijstelling, de nodige bewijsstukken in te dienen bij de registerbeheerder.

Artikel 11.

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

Artikel 12.

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

Artikel 13.

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.
Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en

op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 14.

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII, (Vestiging en Invordering van de belastingen) hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 onderzoek en controle), 4 bewijsmiddelen van de administratie, 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten van de schatkist,) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.
