

GECOÖRDINEERDE VERSIE

Belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

Aanpassing gemeenteraad 21/12/2022

Aanpassing gemeenteraad 30/09/2020

Beslissing gemeenteraad van 18/12/2019

Gepubliceerd op website 23/12/2022



Belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

BESLISSING GEMEENTERAAD VAN 21/12/2022

Artikel 1: inwerkingtreding

Het gemeenteraadsbesluit van 18/12/2019 en herzien op de gemeenteraad van 30/09/2020 aangaande de belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen wordt met ingang van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025 herzien en als volgt aangepast:

Artikel 2: belastbaar feit

Er wordt voor de aanslagjaren ingaande op 1 januari 2023 en eindigend op 31 december 2025 een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen die minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Artikel 3: definitie

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

- Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

- Ongeschikte woning: een woning die tenminste 15 strafpunten heeft, berekend overeenkomstig de checklist opgenomen in het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek.

- Onbewoonbare woning: een woning die gebreken heeft dewelke een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

- Inventarisatiebeheerder: de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse regering belast wordt met het beheer van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

- Inventarisatiedatum: voor ongeschikt- of onbewoonbaarheden met toepassing van de Vlaamse Wooncode geldt de datum van het besluit van de Burgemeester of de datum van het besluit in beroep als inschrijvingsdatum. Onbewoonbaarheden in toepassing van de Nieuwe Gemeentewet worden op de datum van het besluit van de Burgemeester ingeschreven in de inventaris.

- Ramp: elke gebeurtenis, zoals een brand of een ontploffing, veroorzaakt door natuurlijke elementen en onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning, waardoor het gebruik of de bewoning ervan geheel of ten dele onmogelijk wordt.

Artikel 4: tarief

De belasting is verschuldigd voor woningen die minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn op de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

- 662,91 euro voor een kamer, zoals gedefinieerd in artikel 2
- 1.657,26 euro voor elke andere woning

Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, met een maximum van:

- 3.314,53 euro voor een kamer, zoals gedefinieerd in artikel 2.
- 8.286,31 euro voor elke andere woning

Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2022. Zij worden jaarlijks aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 5: belastingplichtige

De belastingplichtige is degene die houder is van één van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot een woning op het ogenblik dat elke opeenvolgende periode van twaalf maanden na de opname in de inventaris verstreken is:

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

Indien één van de zakelijke rechten, in onverdeeldheid toebehoort aan meer dan één persoon, geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige.

Elke persoon dewelke deel uitmaakt van deze onverdeeldheid kan ten overstaan van de gemeente hoofdelijk worden aangesproken voor de totale belasting.

Artikel 6: opname in de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

Overeenkomstig de bepalingen die door de Vlaamse Regering worden vastgesteld, maakt de inventarisbeheerder een inventaris met afzonderlijke lijsten van:

- woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 15 tot en met 16quater van de Vlaamse Wooncode.
- woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

De inventarisbeheerder stelt de houder van het zakelijk recht in kennis van de beslissing tot opname in de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen door middel van het bezorgen van een registratieattest.

Als de houder van het zakelijk recht aantoonde dat hij tegen het besluit tot onbewoonbaarverklaring een klacht heeft ingediend bij de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 254 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, dan wordt de opname op de lijst geschorst tot de procedure overeenkomstig artikel 255 tot 258 van het Gemeentedecreet volledig is afgerond.

De gemeente brengt de inventarisbeheerder op de hoogte van het gemotiveerde besluit of van het definitieve antwoord van de toezichthoudende overheid als vermeld in het Gemeentedecreet.

Binnen dertig dagen nadat de indiener van de klacht het definitieve antwoord van de toezichthoudende overheid heeft ontvangen, kan hij tegen de registratie beroep indienen bij de Vlaamse Regering.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na ontvangst van het beroepschrift.

Bij ontstentenis van een beslissing binnen die termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

Elke gemeente ontvangt een uittreksel van de in de inventaris geregistreerde woningen die zich op haar grondgebied bevinden.

De gemeente moet aan elkeen die erom verzoekt inzage verlenen in de lijst met de in de inventaris geregistreerde woningen en de gegevens van de kadastrale legger die op deze woningen betrekking hebben.

Diegene die een zakelijk recht overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van de woning en/of het gebouw op de inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

De overdrager stelt daarnaast de gemeente Beersel op de hoogte, alsook de decentrale diensten van Wonen Vlaanderen. De overdrager kan hiervoor het formulier aanwenden, beschikbaar op de website van de gemeente Beersel of bij de gemeentelijke diensten.

Artikel 7: schrapping uit de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

De inventarisbeheerder schrapt uit de lijst:

- woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 15 tot en met 16quater van de Vlaamse Wooncode: op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de woning weer voldoet aan de vereisten en normen aan de hand van een conformiteitsattest of een proces-verbaal van de wooninspectie.
- woningen dewelke gesloopt werden of een andere bestemming hebben gekregen, op basis van het besluit van de Burgemeester tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.
- woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet: op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de Burgemeester het onbewoonbaarheidsbesluit heeft opgeheven of een conformiteitsattest levert.

De inventarisbeheerder geeft de houder van het zakelijk recht, of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen drie maanden na het verzoek tot schrapping kennis van zijn beslissing daaromtrent.

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

Als datum van schrapping vermeldt de inventarisbeheerder:

- de eerste dag waarop de woning weer voldoet aan de vereisten en normen
- de eerste dag van de sloop of herbestemming
- de datum van het opheffingsbesluit van de Burgemeester
- de datum van herstel die de houder van het zakelijk recht in het verzoek tot schrapping aangeeft, wanneer de kennisgeving van beslissing niet is gebeurd binnen de voorziene termijn.

Artikel 8: opschorting

Er wordt een opschorting van de belasting verleend zodra de belastingplichtige een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning, opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, of een gedetailleerd renovatieschema voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren.

Als de belastingplichtige tijdens de termijn van vier maanden na de kennisgeving van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning, opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige of omgevingsambtenaar, of een gedetailleerd renovatieschema voorlegt en dat document dateert van voor het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, op basis waarvan de inventarisatie van de woning gebeurt, dan gaat de opschorting in op de datum van de inventarisatie in plaats van op de

datum waarop de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning, de schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning, opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige of omgevingsambtenaar, of het gedetailleerde renovatieschema voorgelegd wordt.

Het gedetailleerde renovatieschema moet de volgende stukken bevatten:

- 1° een tekening van de woning met aanduiding van de geplande werken
- 2° een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken
- 3° een raming van de kosten van de geplande werken door middel van één van de volgende stukken:

- een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer
- een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd
- een combinatie van beide offertes

- 4° een fotoreportage van de delen van de woning die gerenoveerd worden.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw, gelijkgesteld met renovatiewerkzaamheden.

De opschorting geldt voor de heffingen die verschuldigd zijn op de inventarisatiedata die in de periode van opschorting vallen.

De periode van opschorting eindigt op het moment dat de renovatiewerkzaamheden beëindigd zijn. Ze kan niet langer duren dan vier jaar.

De opschorting wordt ongedaan gemaakt als de renovatiewerken die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning of in het gedetailleerde renovatieschema, op het einde van de periode van opschorting niet beëindigd zijn.

De opschorting wordt ook ongedaan gemaakt als de aanvraag van een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning geweigerd wordt.

De opgeschorte heffingen zijn in die gevallen alsnog verschuldigd.

Artikel 9: vrijstellingen

Om aanspraak te kunnen maken op een vrijstelling dient de vrijstelling steeds tijdig via het aanvraagformulier, beschikbaar bij de gemeentelijke diensten of op de website, te worden aangevraagd.

Een vrijstelling wordt telkens voor één aanslagjaar toegekend. Indien men zich volgens het reglement meerdere aanslagjaren kan beroepen op dezelfde vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling elk aanslagjaar opnieuw aangevraagd worden. Bij elke aanvraag zal beoordeeld worden of aan de voorwaarde voor vrijstelling voldaan is.

Als een vrijstelling wordt toegekend, blijft de woning in de inventaris staan, maar moet de belasting niet betaald worden.

Van de belasting zijn vrijgesteld:

- de nieuwe eigenaar gedurende één aanslagjaar, na het verlijden van de authentieke akte.

Deze vrijstelling geldt niet indien de nieuwe eigenaar:

- ofwel een vennootschap of vereniging is waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;

- ofwel bloed- of aanverwant is tot en met de derde graad van de vorige zakelijke gerechtigde, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

De notaris stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar. De notaris kan daartoe het formulier gebruiken op de gemeentelijke website of beschikbaar bij de gemeentelijke diensten. Bij ontstentenis van deze kennisgeving, wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht ontstaat.

- de houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van de heffing als hij de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en als hij niet over een andere woning beschikt.
- de eigenaar van de woning die het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken in de zin van artikel 18, §2 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, waarbij de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie de werkzaamheden uitvoert. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het afsluiten van de overeenkomst en voor de duur van de overeenkomst.
- de woningen die binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- de woningen waarvoor een renovatiecontract als vermeld in § 2, van het decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gesloten is. Bijgevolg voeren de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersbond, de werkzaamheden uit, voor zover ze contractueel een zakelijk recht op de woning verkrijgen of ze de woning voor minstens negen jaar huren. In dat laatste geval mag de huurprijs van de woning niet hoger zijn dan een bedrag dat wordt berekend op grond van de objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse regering, waarbij er rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning. De initiatiefnemer moet de bewoners van de woning, die voldoen aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden, herhuisvesten de houder van het zakelijk recht die aantoonde dat wegens overmacht de woning opgenomen blijft in de inventaris om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.
- Ingeval de woning getroffen wordt door een ramp. Deze vrijstelling wordt verleend voor een termijn van drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, voor een termijn van vijf jaar na het optreden van de vernieling of de beschadiging.

Artikel 10: wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 11: betaaltermijn

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

Artikel 12: bezwaarprocedure

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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien dagen na indiening ervan.

Artikel 13: beroepsprocedure

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen kan beroep worden ingediend bij de Rechtbank van Eerste Aanleg.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 14: opheffing

De gemeenteraadsbeslissing d.d. 18/12/2019 en aangepast op 30/09/2020 wordt op 1 januari 2023 opgeheven door huidige beslissing.

Artikel 15: bekendmaking

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.