

GECOÖRDINEERDE VERSIE

Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Aanpassing gemeenteraad van 21/12/2022

Aanpassing gemeenteraad van 30/09/2020

Beslissing gemeenteraad van 18/12/2019

Gepubliceerd op website 23/12/2022



Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

BESLISSING GEMEENTERAAD VAN 21/12/2022

Artikel 1: inwerkingtreding

Het gemeenteraadsbesluit van 18/12/2019 en herzien op 30/09/2020 aangaande de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen wordt met ingang van 1 januari 2023 tot en met 31 december herzien en aangepast als volgt:

Artikel 2: belastbaar feit

Er wordt voor de aanslagjaren ingaande op 1 januari 2023 en eindigend op 31 december 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 3: definitie

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid of intergemeentelijke administratieve eenheid;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven,
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;

4° 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, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

5° opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

6° verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

7° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

8° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom,

- het recht van opstal of van erfpacht,
- het vruchtgebruik.

Artikel 4: registratie

Verwaarlozingsregister:

De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.

In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,
- het nummer en de datum van het opnameattest,
- de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname,
- de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd
- onteigeningsplan,
- de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde
- woning of het verwaarloosde gebouw zich situeert.

Registratie van verwaarlozing:

De door het College van Burgemeester en Schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonbeleid Zennevallei" bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan het dak, de gevel, het buitenschrijnwerk of de omgeving/toegang van het gebouw. Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

Dak van het gebouw

- het dakgebinte vertoont ernstige gebreken, die gevolgen hebben voor de stabiliteit
- de dakbedekking vertoont ernstige gebreken/is deels of volledig verdwenen
- de dakgoten en afvoerbuizen zijn afwezig/hangen los/zijn lek.
- de schoorstenen vertonen ernstige gebreken

Gevel

- ernstige scheuren/barsten
- gevel(s) is/zijn met verschillende materialen (onverantwoorde verbouwingen)
- afgewerkt/dichtgemaakt
- loskomende gedeeltes aan de gevel(s)
- gevelbepleistering/gevelbekleding vertoont gebreken
- andere gevelelementen die gebreken vertonen (betonrot, houtrot, corrosie,...).
- ernstige vochtproblemen zichtbaar aan de gevel(s)

Buitenschrijnwerk

- ramen en deuren vertonen ernstige structurele gebreken
- ramen en deuren zijn langdurig niet onderhouden waardoor vocht of wind kunnen
- binnendringen
- glasplaten gebarsten/gebroken/verdwenen waardoor vocht of wind kunnen binnendringen.

Omgeving en toegang woning

- toegang tot de woning is moeilijk of niet mogelijk
- overwoekerende begroeiing aanwezig aan de gevel

Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Kennisgeving van de registratie

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- het opnameattest met het beschrijvend verslag,
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 5: beroep tegen registratie

Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 3, kan een houder van het zakelijk recht bij het College van Burgemeester en Schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener,
- de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

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.

De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen.

Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het College van Burgemeester en Schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn dan niet verstreken is.

Het College van Burgemeester en Schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden of medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonbeleid Zennevallei".

Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6: schrapping uit het verwaarlozingsregister

Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle gebreken die op korte termijn verder verval in de hand werken, zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

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

Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden of medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonbeleid Zennevallei".

Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener,
- de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek 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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de

kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 4.

Artikel 7: tarief

De belasting bedraagt:

- 1.657,26 euro voor een woning of voor een gebouw.

Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of gebouw zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde woningen of gebouwen, met een maximum van 8.286,31 euro.

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

Artikel 8: belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opname.

Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingsschuld.

Artikel 9: vrijstellingen

De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting, worden aangevraagd.

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

a) de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet afgeleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

b) wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoont dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van twee jaar.

Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of het gebouw:

c) gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Het bewijs wordt geleverd door een attest afgeleverd door de gemeentelijke instantie;

d) vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden;

Een vrijstelling wordt tevens verleend:

e) als de belastingplichtige een renovatienota voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren. Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand maar voor één belastingjaar verkregen worden. Tijdens die periode moet de verwaarlozing zijn weggewerkt. Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw, gelijkgesteld met renovatiewerken.

Artikel 10: wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt 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 13: ophefing vorige beslissing

De gemeenteraadsbeslissing dd. 30 september 2020 wordt op 1 januari 2023 opgeheven door huidige beslissing.

Artikel 14: 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.