

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN GEMEENTERAAD

ZITTING VAN DONDERDAG 22 DECEMBER 2022

Aanwezig: Ben D'Haene, Voorzitter gemeenteraad

Elsie Sierens, burgemeester

Wim Raman, Filip Demeyer, Michaël Vercruyssen, Koen Van Hende, Eva Rombaut, schepenen

Carolien Ongena, Emmanuel Anciaux, Laura Van Rentergem, Sofie Vanden Hove, Eveline Hoste, Ivan Stevens, Martinne Plets, Etienne Balcaen, Helena Verbeke, Henriette Scheire, Alain Torcq, Jacques Bouckaert, Eddy Van de Walle, Didier Lebrun, Roger Lybeer, Dorothea Van Lysebettens, Hildegard Van Rompu, Jan De Witte, raadsleden

Gert Deryckere, Algemeen directeur

Goedkeuring reglement registratie en belasting verwaarloosde panden

DE GEMEENTERAAD.

Bevoegdheid

Het decreet over het lokaal bestuur, Artikel 40.

Het decreet over het lokaal bestuur, Artikel 41.

Juridisch kader

De gecoördineerde grondwet, Artikel 41. ,

De gecoördineerde grondwet, Artikel 162. ,

De gecoördineerde grondwet, Artikel 170. ,

De gecoördineerde grondwet, Artikel 172. ,

De gecoördineerde grondwet, Artikel 173.

Decreet betreffende wijziging van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet betreffende wijziging van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 artikels 40, 41, 14°, 326 t.e.m. 341

De Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit

Feiten en context

De in het reglement opgenomen vrijstellingen zijn te verantwoorden binnen het gemeentelijk beleid tot volle activatie van het beschikbaar patrimonium met in achtneming van volgende principes:

01. Nieuwe zakelijke gerechtigden de mogelijkheid geven om de verwaarlozing te verhelpen zonder hen te belasten, gezien zij niet de oorspronkelijke veroorzaker zijn van de verwaarlozing;

02. Zakelijke gerechtigden die initiatief nemen om het gebouw / woning te renoveren tijdens de periode van renovatie een vrijstelling te verlenen om zo renovatie aan te moedigen;
03. Personen die geconfronteerd worden met een plotse ramp, de mogelijkheid te geven een duurzame oplossing te vinden;
04. Gebouwen en woningen die opgenomen zijn in een onteigeningsplan of die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld, gezien in het kader van algemeen belang een andere bestemming aan het gebouw / woning zal gegeven worden en eventuele leegstand buiten de wil van de zakelijke gerechtigde plaatsvindt.

Vormvereisten

//

Motivering

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente.

Op basis van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, in het bijzonder de artikelen 24 en 25, kunnen gemeenten een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden.

De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal maar effect hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting.

Financiële aspecten

//

Interne communicatie

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de financieel directeur en de financiële dienst, alsook aan het ILV Wonen Leie en Schelde.

Externe communicatie

Dit besluit wordt op de gemeentelijke website bekendgemaakt en treedt in werking op 1 januari 2023.

STEMMING:

- Belasting verwaarloosde panden

Met algemeenheid van stemmen

Het voorstel is aanvaard.

BESLUIT:

Reglement voor de registratie en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

HOOFDSTUK 1: De opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

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

2° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen;

3° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;

- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) een elektronisch aangetekende zending;

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

6° **verwaarloosd gebouw**: gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas;

7° **verwaarloosde woning**: woning met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas;

8° **verwaarlozingsregister**: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen zoals bedoeld in art. 25 §1 van het decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

9° **bedrijfsruimte**: De bedrijfsruimte zoals bedoeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

10° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;

11° **verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw de woning of de kamer, niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

12° **woning**: een goed zoals bedoeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

13° **zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
- c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik;

Artikel 2. Verwaarlozingsregister

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

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht;
- 4° het nummer en de datum van het opnameattest;
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname;
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw zich situeert.

§3. Een woning die ongeschikt – en onbewoonbaar is verklaard overeenkomstig de bepalingen van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen, kan opgenomen worden op het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, kan opgenomen worden op het verwaarlozingsregister en omgekeerd.

Artikel 3: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1 De ambtenaren van het ILV Wonen Leie & Schelde(besluit van de burgemeester 29 november 2022) zijn door de burgemeester gemachtigd voor de opsporing, registratie en schrapping van verwaarloosde woningen of gebouwen. Hierna genoemd de administratie.

Deze door door de burgemeester aangewezen personeelsleden 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.

§2. 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 buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. 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 geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

1°	de	water-	of	winddichtheid	is	aangetast	en/of;		
2°	de	stabiliteit	is	aangetast	en/of;				
3°	tot	onderdelen	dreigen	los	te	komen	en/of;		
4°	voorgaande	gebreken	met	voorlopige	of	ontoereikende	maatregelen	werden	verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een technisch verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten en van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 15 punten. Aan het verslag wordt minimaal één foto toegevoegd.

§4. De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

Artikel 4. Kennisgeving van de registratie

§1. Alle zakelijk gerechtigden worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister;
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het verwaarlozingsregister;

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5. Beroep tegen de registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 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, op straffe van onontvankelijkheid, volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Het is aan de zakelijk gerechtigde om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de beroepsinstantie.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat.

§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 met een beveiligde zending.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

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

§8. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister op vanaf de administratieve akte van de verwaarlozing.

Artikel 6. Schraping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als een 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 3, 15 punten of meer zouden opleveren.

§2. Voor de schraping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde een 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 de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schraping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde verzending gehanteerd.

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

§3. De datum van schrapping is de datum van de betekening van de aanvraag tot schrapping uit het verwaarlozingsregister.

Artikel 7. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de weigering tot schrapping uit het verwaarlozingsregister, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het beroepschrift voldoet aan volgende voorwaarden om ontvankelijk te zijn:

- het beroepschrift is schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd;
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending;
- het beroepschrift moet volgende gegevens bevatten:
 - o de identiteit en het adres van de indiener;
 - o de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
 - o de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.
 - o Het beroepschrift wordt betekend binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de derde werkdag na betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 6, §2. Zolang de beroepstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan de zakelijk gerechtigde een vervangend beroepschrift indienen, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat.

§4. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd met een beveiligde zending.

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister op vanaf de administratieve akte van de verwaarlozing.

HOOFDSTUK 2 : Belastingreglement op woningen en gebouwen opgenomen in het verwaarlozingsregister

Artikel 8. Begripsomschrijvingen

- **Aanslagjaar:** is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
- **Administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
- **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningwijze:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) een elektronische aangetekende zending
 - **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.
 - **Verwaarloosde woning en/of gebouw:** Een woning en/of gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas.
 - **Verwaarlozingsregister:** Het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen zoals bedoeld in art. 25 §1 van het decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
 - **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen.
 - **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de zakelijke gerechtigde en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. Blikseminslag.
 - **Renovatie:** de werkzaamheden, vermeld in artikel 2, §1, 18° van de Vlaamse wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw.
 - **RenovatieNota:** een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

Een ingediende renovatienota wordt geacht te zijn goedgekeurd wanneer binnen 3 maanden ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van de renovatienota geen beslissing van de administratie is genomen.

- **Woning:** een goed zoals bedoeld in artikel 2, §1, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- **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 leegstandsregister is geschrapt.
- **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik.

Artikel 9. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§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.

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

§3. In geval het gebouw of de woning ook opgenomen is in het leegstandsregister, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het leegstandsregister en het verwaarlozingsregister.

Artikel 10. De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijke gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw, op de verjaardag van de registratiedatum.

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

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending 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, in afwijking van paragraaf één, als belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 11. Tarief van de belasting

§1. Het bedrag van de belasting bedraagt:

- 3000 euro voor een verwaarloosd gebouw;
- 1500 euro voor een verwaarloosde woning;

§2. Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning in het register is opgenomen, wordt het basisbedrag van de belasting vermeerderd met:

- 2000 EUR voor een verwaarloosd gebouw;
- 1000 EUR voor een verwaarloosde woning.

§3. De belasting kan maximaal vijfmaal vermeerderd worden.

Artikel 12. Vrijstellingen of opschortingen

§1. Aanvraag vrijstelling

Een vrijstelling kan aangevraagd worden met een gemotiveerd verzoek, verzonden via een beveiligde zending bij de administratie.

§2. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister. De anciënniteit van opname in het verwaarlozingsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in het verwaarlozingsregister.

§3. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- Vennootschappen waar de vroeger zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks in participeert in het aandeelhouderschap;
- Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is

2° wanneer minstens één van de zakelijke gerechtigden gedomicilieerd is op de verwaarloosde woning op het tijdstip van opname in het verwaarlozingsregister, en het zijn enig onroerend zakelijk recht is. De

vrijstelling geldt enkel voor een periode van twee aanslagjaren, volgend op het eerste belastbaar aanslagjaar.

§4. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of het gebouw:

1° 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.

2° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;

3° verwaarloosd is wegens overmacht, waarvan de zakelijk gerechtigde de bewijslast draagt.

§5. Een opschorting wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1° waarvoor de belastingplichtige één van de volgende stukken voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren:

- a) Een niet vervallen omgevingsvergunning;
- b) Een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een omgevingsvergunning, opgemaakt door de gemeentelijke omgevingsambtenaar;
- c) Een gedetailleerde renovatienota, zoals omschreven onder artikel 1 van dit reglement.

De opschorting kan ten hoogste voor twee opeenvolgende belastingjaren verleend worden, volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of het indienen van de gedetailleerde renovatienota bij de administratie. Tijdens die periode moet de verwaarlozing zijn weggewerkt. Anders is de belasting alsnog verschuldigd voor de belastingjaren waarin de belasting werd opgeschort.

De opschorting wordt ongedaan gemaakt als de aanvraag van een omgevingsvergunning geweigerd wordt. De opgeschorte belastingen zijn in die gevallen alsnog verschuldigd.

Deze opschorting kan per zakelijk gerechtigde voor hetzelfde pand maar één keer voor maximaal twee opeenvolgende jaren aangevraagd worden.

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

Artikel 13. Inkohiering

§1. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

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

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

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§4. Wanneer de zakelijk gerechtigde bij toepassing van artikel 5 van het gemeentelijk reglement van 16 december 2019 betreffende de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister bezwaar kon indienen tegen opname in het verwaarlozingsregister en zulks heeft nagelaten, kan hij bij zijn bezwaar tegen de belasting de opname in de inventaris niet meer betwisten tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar na de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister zijn ontstaan.

Artikel 14. Overgangsbepalingen

De vrijstellingen die reeds toegekend waren voor en nog lopende zijn na het in werking treden van dit reglement, blijven geldig zoals ze origineel toegekend waren op basis van vroegere belastingreglementen.

Op het moment dat de toegekende rechten verlopen, worden de bepalingen van dit reglement automatisch van toepassing. Ook in het geval dat een verlenging of een vrijstellingsrecht op een andere grond zou aangevraagd worden, is dit reglement van toepassing.

Artikel 15. Bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in voege op 01 januari 2023 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

BIJLAGE

Technisch verslag verwaarlozing

Technisch verslag van het onderzoek naar de verwaarlozing

A. identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer:

Datum van het onderzoek:

Naam onderzoeker:

Hoedanigheid onderzoeker:

Administratieve eenheid: Gemeente Destelbergen

Adres: Dendermondesteenweg 430
9070 Destelbergen

Telefoon:

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw/ de woning

Adres:

9070 Destelbergen

Kadastrale ligging: Afd. Sectie Nr.

Beschrijving:

Woning

Gebouw

Bedrijfsgebouw

B. Vaststellingen

DAK(EN)

staat van de bedekking

losliggende/verschoven elementen
algemeen

graad van
verwaarlozing

I II III

	niet algemeen
	sterk verweerde elementen
	algemeen
	niet algemeen
dakgebinte	doorbuiging/verzakking
	ernstig
	beperkt
dakranden	vereiste aansluitingen ontbreken
	loszittende/sterk verweerde delen
goten	afwezig, niettegenstaande vereist
	afhangende/gebroken elementen
	meerdere lekkages met zichtbare schade
regenafvoerbuizen	afwezig, niettegenstaande vereist
	ernstige beschadigingen/lekkages
schoorstenen (buitendaks)	gevaarlijk overhellend/onstabiel
	loszittende delen
GEVELVLAK	grote heterogeniteit van materialen
	ingevolge onverantwoorde verbouwingen
metselwerk	uitgevallen voegwerk
	algemeen
	niet algemeen
	loskomende stukken steen
	algemeen
	niet algemeen
	structurele breuken, barsten/verzakkingen
	afbladderend schilderwerk
	algemeen

niet algemeen

gevelbepalingen

afvallend pleisterwerk

niet algemeen

structurele breuken, barsten / verzakkingen

afbladderende verf

algemeen

niet algemeen

gevelbekledingen

loszittend

algemeen

niet algemeen

sterk verweerd

algemeen

niet algemeen

gevelafwerkingen

storende affichering en/of betimmeringen

dichtgemaakte gevelopeningen:

dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...

GEVELELEMENTEN

balk(en)

corrosie (staal)

schimmel- of insectenaantasting (hout)

betonrot (beton)

beschadiging

kolom(men)

corrosie (staal)

schimmel- of insectenaantasting (hout)

betonrot (beton)

beschadiging

Balkon, loggia's, erkers

verwering van de meeste elementen

BUITENSCHRIJNWERK

Ramen en deuren

verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel

algemeen

niet algemeen

afbladderende verf

algemeen

niet algemeen

glasbreuk

algemeen

niet algemeen

Totaal kolom **0 0 0**

Punten **1 3 9**

Totaal punten **0 0 0 0**

OPMERKINGEN

Namens Gemeenteraad:

In opdracht:

De Algemeen directeur,

W.G. Gert Deryckere

De Voorzitter gemeenteraad,

W.G. Ben D'Haene

Voor eensluidend uittreksel:

Op bevel:

Algemeen directeur

Voorzitter gemeenteraad