



Belastingreglement op woningen en gebouwen opgenomen in het verwaarlozingsregister

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

1° aanslagjaar: is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december;

2° administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;

3° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

4° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

5° 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;

6° 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;

7° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

8° verwaarloosd gebouw: gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas;

9° verwaarloosde woning: woning met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas;

10° 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;

11° 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;

12° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;

13° 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;

15° 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;

16° 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.

17° renovatie: de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

18° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken
- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt
- een kopie van de originele offertes of facturen van minimaal 10 000 euro (exclusief BTW); deze facturen en offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar;
- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars

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.

§2. Het verwaarlozingsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement van 30 oktober 2023 betreffende de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister.

Artikel 2. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2024 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 3. 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 belastingschuld.

§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 belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. Het basisbedrag van de belasting wordt vastgesteld op:

- 2.000 euro voor een verwaarloosd gebouw
- 2.000 euro voor een verwaarloosde woning

§2. De belasting wordt vermeerderd met 1.000 euro per bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden die de woning/het gebouw in het register staat, tot een maximum van 6.000 euro.

Artikel 5. Vrijstellingen

§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.

4° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. De belastingplichtige kan deze vrijstelling voor hetzelfde gebouw of dezelfde woning éénmaal invoeren;

5° gerenoveerd wordt op basis van een door de administratie goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 1 van huidig reglement.

De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig met eenzelfde periode worden verlengd. De zakelijk gerechtigde moet voor deze verlenging een gemotiveerd verzoek richten aan de administratie waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat het overeengekomen tijdschema (grotendeels) gevolgd is; tevens dient een motivatie voorgelegd worden voor die zaken uit het tijdschema die niet tijdig konden gerealiseerd worden.

De belastingplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv. aan de hand van foto's, facturen,...). Na 1 jaar vrijstelling kan een controle ter plaatse gebeuren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend.

6° gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend op het lokaal woonoverleg.

Deze vrijstelling geldt voor een termijn van een jaar volgend op het moment dat de planning is bezorgd aan de leden van het lokaal woonoverleg. De vrijstelling kan drie maal voor een jaar worden verlengd mits positief advies van het lokaal woonoverleg over de voortgang van de renovatieplanning;

Artikel 6. 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 30 oktober 2023 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 7. Bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in voege op 01 januari 2024 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 30 oktober 2023.

Steven Van de Velde
algemeen directeur



Dirk Le Roy
voorzitter gemeenteraad