



Reglement en belasting op verwaarlozing van gebouwen en woningen

Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de personeelsleden van de gemeente die door het college van burgemeester en schepenen belast worden met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en opsporing van verwaarloosde panden;
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 1. een aangetekend schrijven;
 2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 3. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
 4. Gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen: het register als vermeld in artikel 25 van het Heffingsdecreet;
 5. Onafgewerkt gebouw of woning: een gebouw of woning waarvan de werken werden aangevat, maar dat niet binnen 3 jaar na de aanvang van de werken winddicht is;
 6. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
 7. Zakelijke gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:
 1. de volle eigendom;
 2. het recht van opstal of van erfpacht;
 3. het vruchtgebruik.

Artikel 2 - Wijze van inventarisatie

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

§2. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd in de volgende gevallen:

- wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk,

kroonlijst of dakgoten;

- een onafgewerkt gebouw of woning.

De administratie beoordeelt de verwaarlozing van een gebouw of een woning op basis van de indicaties in het technisch verslag, dat als bijlage bij dit reglement gevoegd is.

Bij de beoordeling geldt een indicatie van categorie I voor één punt, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 18 punten.

Het gegeven dat het gebouw of de woning onafgewerkt is, leidt tot een score van 18 punten (categorie IV).

Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten.

§3. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, aan de hand van een administratieve akte waarbij een fotodossier en het technisch verslag, met vermelding van de elementen die de verwaarlozing staven, gevoegd worden.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling

van de verwaarlozing. De administratie stelt de zakelijke gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van verwaarloosde gebouwen en woningen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Deze kennisgeving omvat de administratieve akte met fotodossier en technisch verslag.

Artikel 3 - Verhouding tot andere inventarissen

Een gebouw of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en

verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een verwaarloosd gebouw of als een verwaarloosde woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als verwaarloosde gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

Een gebouw dat of een woning die door de gemeente geïnventariseerd is als leegstand, kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde gebouwen of woningen, en omgekeerd.

Reglement en belasting op verwaarlozing van gebouwen en woningen - Goedkeuring 5/14
Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd.

Artikel 4 - Beroep tegen het besluit tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

Het beroepsschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
3. een of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet verwaarloosd is, met dien verstande dat de vaststelling van de verwaarlozing betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het beroepsschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijke gerechtigde, 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 indiener voegt bij het beroepsschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het college van burgemeester en schepenen toets de ontvankelijkheid van het beroepsschrift. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. het beroepsschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 4, §1;
2. het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijke gerechtigde;
3. het beroepsschrift is niet ondertekend.

Als het college vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 25, §6 van het Heffingsdecreet. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw niet opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing in de administratieve akte.

Artikel 5 - Schraping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

§1. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 2, §2, werden hersteld of verwijderd. Hiertoe dient de zakelijk

gerechtigde te bewijzen dat het gebouw of de woning geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die op basis van het technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin opgeruimd is.

Een onafgewerkt gebouw of woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de zakelijk gerechtigde bewijst dat gebouw of de woning winddicht is gemaakt op grond

van een niet-ervallen vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen vermeldt als datum van schrapping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het gegronde verzoek tot schrapping. Het college van burgemeester en schepenen kan hier gemotiveerd van afwijken.

§2. Voor de schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen via beveiligde

zending.

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen of woningen. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op

stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 25, §6 van het Heffingsdecreet. Het

verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. Het college

van burgemeester en schepenen brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§3. Het college van burgemeester en schepenen kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen schrappen, indien zij vaststelt dat aan de

voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 5, §1 voldaan is.

Artikel 6 - Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen deze weigering. Het

beroep wordt

per beveiligde zending ingediend.

§2. Het college onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten

vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 25, §6 van het Heffingsdecreet. Het verzoek wordt

geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis

gebracht.

§3. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen met als datum van schrapping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het initiële verzoek tot schrapping. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken. Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen.

Heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen

Artikel 7 - Belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2019 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijn de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen, gevestigd op de gebouwen en woningen die gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

§2. Zolang het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, blijft de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de 1ste verjaardag van de opnamedatum.

§3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 8 - Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen zakelijk gerechtigde is van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het gebouw of de woning is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Tevens moet bij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 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 het overgedragen gebouw of de woning.

De overdrager van het zakelijk recht kan de instrumenterende ambtenaar (notaris) vragen om bovenstaande in zijn plaats te doen.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9 - Berekening van de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen

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

1. € 990,00 voor een verwaarloosd gebouw;
2. € 990,00 voor een verwaarloosde woning.

De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2009. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

§2. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 10 - Vrijstellingen

§1. Van de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, die deze woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats, en die geen zakelijk gerechtigde is van een ander onroerend goed.
2. de belastingplichtige die maximaal één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning.

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

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
2. geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. krachtens decreet beschermd is als monument, beschermd stads - of dorpsgezicht of landschap, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, beschermd stads - of dorpsgezicht of landschap. Deze vrijstelling geldt echter niet indien het een ééngezinswoning betreft in een beschermd

landschap.

4. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, bv. brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm,...
5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.
6. het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode;
7. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.
8. Indien de belastingplichtige de verwaarlozing laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

§3. Indien de belastingplichtige de verwaarlozing laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Artikel 11 - Aanvraag van vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen dient te worden aangevraagd door de zakelijk gerechtigde. De aanvraag tot vrijstelling van de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen wordt per beveiligde zending ingediend. Als de aanvraag tot vrijstelling van de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen 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 of als advocaat-stagiair. De aanvraag tot vrijstelling van de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, de vrijstelling uit artikel 10 waarop de aanvraag betrekking heeft, aangevuld met één of meer bewijsstukken.

Voor de indiening van een aanvraag tot vrijstelling heeft de zakelijk gerechtigde de mogelijkheid om gebruik te maken van een aanvraagformulier, verkrijgbaar bij de gemeente.

§2. Voorafgaand aan de beslissing omtrent de aanvraag tot vrijstelling kan een plaatsbezoek worden uitgevoerd. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien er geen toegang wordt verleend tot gebouw en/of woning, dan wordt de toekenning van de vrijstelling automatisch geweigerd.

§3. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt of er redenen zijn tot het verlenen van de aangevraagde vrijstelling en neemt een beslissing over de aanvraag tot vrijstelling binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van de aanvraag. De verzoeker wordt op de hoogte gebracht van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4. Het college van burgemeester en schepenen kan ambtshalve een vrijstelling verlenen voor een gebouw of een woning geïnventariseerd op het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor het verlenen van een vrijstelling, vermeld in artikel 10, §1 en §2, voldaan is.

Artikel 12 - Inkohiering

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

Artikel 13 - Betaling van de belasting

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

Artikel 14 - Bezwaar tegen de aanslag

§1. 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 en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3de werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§2. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep, binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift.

§3. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 en betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie - en gemeentebelastingen.

Slotbepalingen

Artikel 15

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen

van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 16

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 juli 2019 voor een periode tot en met 31 december 2025.

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Artikel 17

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

