

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE GEMEENTERAAD

Aanwezig:	Sofie Joosen: burgemeester; Lili Stevens, Dirk Broes, Jos Hellemans: schepenen; Luc Van Houtven: voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst/toegevoegde schepenen; Luc Wuyts, Nora Bertels, Paul Wuyts, Staf Aerts, Marc Van der Linden, Rita Bellens, Dirk Verbist, Chris De Vos, Ivan Blauwhoff, Karin Meeus, Anne Ressler, Isabel Glorie, Kris De Smet, Ann Van Winkel, Lise Switsers, Guido Van Doninck, Benjamin Van Wijnendaele, Timmy Quick: raadsleden; Tim Op de Beeck: algemeen directeur
Verontschuldigd:	Theo Boel: schepen; Denis Raveschot: raadslid

Reglement voor registratie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen.

MOTIVERING

Feiten en context

In het eerste jaar van elke bestuursperiode keurt de gemeenteraad nieuwe reglementen goed die gelden voor de komende zes jaar.
Het reglement voor de registratie en belasting verwaarloosde woningen en gebouwen, goedgekeurd in de zitting van 25 september 2017 wordt om die reden vernieuwd.

Juridische grond

Het artikel 170, §4 van de grondwet.
Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 in het bijzonder de artikelen 24 en 25.
Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen.
Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
Het besluit van de Vlaamse regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018.
Het bestuursdecreet van 7 december 2018.
De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.
De overeenkomst met Igemo van 18 december 2017 om deel te nemen aan de intergemeentelijke samenwerking Wonen langs Dijle en Nete waarbij Igemo de gemeente ondersteunt bij het organiseren en realiseren van het lokaal woonbeleid.

Argumentatie

Het bestrijden van verwaarloosde woningen en gebouwen is sinds 1 januari 2017 een gemeentelijke bevoegdheid.

Vanaf 2020 is het besluit van de Vlaamse regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 van toepassing. Dit houdt in dat de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden. Het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen in het subsidiedossier van de intergemeentelijke samenwerking van Wonen langs Dijle en Nete. De gemeenteraad heeft dit subsidiedossier goedgekeurd op 30 september 2019.

Het is wenselijk dat het 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. Buurten met een hoger onveiligheidsgevoel vragen een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten.

Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid. Ook als verwaarloosde panden nog gebruikt worden, zien ze eruit alsof er nauwelijks nog iemand naar omkijkt. Woningen en gebouwen in een goede staat zorgen daarentegen voor een levendigere omgeving en een groter veiligheidsgevoel.

De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in omgevingsaanleg en het mooier en veiliger maken van straten en verkeersassen. Onder die omstandigheden is het verantwoord om eigenaars van verwaarloosde woningen en gebouwen aan te spreken en druk uit te oefenen zodat zij hun goed in enigszins goede staat houden.

Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie. Ze nemen ruimte in beslag, zonder dat ze optimaal benut zijn. De ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken, neemt echter steeds toe.

Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de afbakening van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van verwaarlozing worden vastgesteld.

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

De vrijstellingen van belasting zijn opgenomen omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

Deze belasting helpt het financieel evenwicht van de gemeente te bewaren. Zij is billijk opdat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

Financiële gevolgen

De belastingen zijn opgenomen in het meerjarenplan om aan de voorwaarden tot het bereiken van het financieel evenwicht te voldoen.

BESLIST

Stemresultaat: met eenparigheid van stemmen.

Onderstaand belastingreglement goed te keuren:

Reglement voor registratie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020-2025.

1. ALGEMEEN

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder de volgende begrippen:

Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onder-

deel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd.

(Artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.)

Belastbare periode: iedere periode van twaalf opeenvolgende maanden van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Belastingplichtige: degene die een zakelijk recht heeft op de woning of het gebouw op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing, d.i. de persoon op wiens naam de heffing wordt in gekohierd.

Belastingsschuldige: degene die de belasting moet betalen, dit is de belastingplichtige of zijn rechtsopvolger.

Beroepsinstantie: het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid.

Beveiligde zending: een zending per aangetekende post, een elektronische aangetekende zending, hetzij een zending met afgifte tegen ontvangstbewijs.

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld in dit reglement, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, zoals gedefinieerd in dit artikel.

Intergemeentelijke administratieve eenheid: Intergemeentelijke Vereniging voor Ontwikkeling van het Gewest Mechelen en Omgeving (IGEMO) publieke rechtspersoon die de vorm van een dienstverlenende vereniging overeenkomstig het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur heeft aangenomen.

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

Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- volle eigendom;
- recht van opstal of van erfpacht;
- erfdienstbaarheid;
- vruchtgebruik;
- recht van gebruik en bewoning.

Artikel 2: Taakverdeling tot uitvoering

§1. De gemeente draagt, conform artikel 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het beheer van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen over aan intergemeentelijke administratieve eenheid. De intergemeentelijke administratieve eenheid voert alle taken daaromtrent uit waaronder het opsporen van verwaarlozing, de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het dossier, het administratief afhandelen en beslissen over opname in en schrapping uit het register, met inbegrip van het administratief beroep tegen deze beslissingen.

De door het beslissingsorgaan van intergemeentelijke administratieve eenheid belaste 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. De gemeente is overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen bevoegd

voor het vestigen van een belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen en het verlenen van vrijstelling van deze belasting, evenals het administratief bezwaar tegen de beslissingen hierover.

2. HET REGISTER VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 3: Het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De intergemeentelijke administratieve eenheid houdt voor de gemeente een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

§2. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning/gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning/gebouw;
- de identiteit en het laatst gekend adres van de zakelijk gerechtigde;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag.
- de feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling;
- de datum van indiening van een betwisting zoals voorzien in artikel 7,9 en 10 en de datum en aard van de beslissing inzake die betwisting.

Artikel 4: Vaststelling van verwaarlozing en opmaak van de administratieve akte

§1 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.

De verwaarlozing wordt vastgesteld aan de hand van een puntenverslag, zijnde het technisch verslag in bijlage bij dit reglement.

De woning of het gebouw is verwaarloosd wanneer er minstens 2 indicaties opgenomen zijn in het technisch verslag en alle gebreken samen een eindscore opleveren van minimaal 15 punten.

Een gebrek van categorie 1 geldt voor 1 punt, een gebrek van categorie 2 geldt voor 3 punten, een gebrek van categorie 3 geldt voor 9 punten en een gebrek van categorie 4 geldt voor 15 punten.

§2. De intergemeentelijke administratieve eenheid maakt op basis van voormelde indicaties en een controle ter plaatse een genummerde administratieve akte op. De vaststellingen worden gestaafd met minstens één foto en een technisch verslag waarin de indicaties en puntenscore is opgenomen.

Artikel 5: Opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Door de opmaak van de administratieve akte overeenkomstig met artikel 4§2 wordt een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen op.

De datum van de administratieve akte geldt als datum van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, kan eveneens worden opgenomen in het register van leegstaande woningen en gebouwen.

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

Artikel 6: Kennisgeving van de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De beslissing tot opname van de woning of het gebouw in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt per beveiligde zending door de intergemeentelijke administratieve eenheid ter kennis gebracht aan de zakelijk gerechtigde(n) die bij de intergemeentelijke administratieve eenheid gekend zijn.

§2. De beslissing tot opname bevat:

- de genummerde administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag;
- informatie met betrekking tot:
 - o de gevolgen van de opname;
 - o de beroepsprocedure tegen opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
 - o de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
 - o de mogelijkheid tot een vrijstelling van belasting.

Artikel 7: Administratief beroep tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Op straffe van onontvankelijkheid kan de zakelijk gerechtigde, hetzij een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, per beveiligde zending en binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de beslissing tot opname, een administratief beroep indienen bij de beroepsinstantie.

§2. Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- een datum;
- de identiteit en het adres van de indiener;
- een motivatie;
- een handtekening van de zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

En minstens de volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
- alle bewijsstukken (minstens één) die aantonen dat de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen ten onrechte is. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, indien het beroepsschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijke Wetboek.

§3. De houder van het zakelijk recht of diens vertegenwoordiger, kan zolang de termijn van dertig dagen, zoals vermeld in §1, niet is verstreken zijn beroepsschrift aanpassen of een vervangend beroepsschrift indienen.

§4. Indien de beroepsinstantie na het verstrijken van beroepstermijn het beroep onontvankelijk verklaart, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener .

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften. Zij onderzoekt de gegrondheid op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd - door een met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belast personeelslid van de intergemeentelijke administratieve eenheid.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§6. Binnen een ordetermijn van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het beroepsschrift neemt de beroepsinstantie een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften.

§7. Indien het beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 8: Meldingsplichten

§1. Bij wijziging van persoons- en contactgegevens of een overdracht van een zakelijk recht op een verwaarloosde woning en/of gebouw geldt een meldingsplicht in hoofde van de houder van het zakelijk recht. De gewijzigde persoons- en contactgegevens of een kopie van de authentieke akte dienen uiterlijk twee maanden na wijziging aan de intergemeentelijke administratieve eenheid te worden bezorgd.

Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris de intergemeentelijke administratieve eenheid op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval zal de notaris de intergemeentelijke administratieve eenheid binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke akte een kopie van authentieke akte bezorgen.

§2. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het zakelijk recht voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 9: Verzoek tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Een woning of een gebouw kan door de intergemeentelijke administratieve eenheid uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen worden geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger hierom verzoekt en bewijst dat de gebreken aan de woning of het gebouw zoals opgenomen in het technisch verslag, vermeld in artikel 4 van dit reglement, bij een nieuwe beoordeling via het technisch verslag minder dan 15 punten zou opleveren.

In geval van sloop worden de gebreken, vermeld artikel 4 §1 van dit reglement, pas als verwijderd beschouwd op voorwaarde dat de sloopwerken overeenkomstig de omgevingsvergunning en volledig werden uitgevoerd, met inbegrip van het opruimen van het puin en het gelijkmaken van de grond. Het einde van de werken kan door de intergemeentelijke administratieve eenheid tijdens een plaatsbezoek worden gecontroleerd. Het plaatsbezoek vindt plaats op verzoek van de zakelijk gerechtigde, na ontvangst door de intergemeentelijke administratieve eenheid van de melding dat de werken werden beëindigd. De schrapping gaat in op datum van de melding dat de sloopwerken werden beëindigd, op voorwaarde dat controle het einde van de werken bevestigt.

§2. Het verzoek tot schrapping bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- een datum;
- de identiteit en het adres van de verzoeker;
- een motivatie;
- een handtekening van de zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

En minstens de volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw mag geschrapt worden uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen overeenkomstig artikel 9. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke volmacht tot vertegenwoordiging, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijke Wetboek

§3. Indien de intergemeentelijke administratieve overheid het verzoek tot schrapping onontvankelijk verklaart, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan de verzoeker.

§4. De intergemeentelijke administratieve eenheid onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping aan de hand van de stukken of een feitenonderzoek, verricht door een bevoegd personeelslid van de intergemeentelijke administratieve eenheid, belast met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het verzoek tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§5. Binnen een ordetermin van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het verzoekschrift tot schrapping uit het register neemt de intergemeentelijke administratieve overheid een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Indien het verzoek tot schrapping wordt ingewilligd, wordt de woning of het gebouw uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt vanaf de datum vermeld in de beslissing tot schrapping.

Artikel 10: Administratief beroep tegen de beslissing over schrapping

§1. Op straffe van onontvankelijkheid kan de zakelijk gerechtigde, hetzij een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, per beveiligde zending en binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de beslissing tot schrapping, een administratief beroep indienen bij de beroepsinstantie.

§2. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- een datum;
- de identiteit en het adres van de indiener;
- een motivatie;
- een handtekening van de zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

En minstens de volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de beslissing over de schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen onterecht is. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke volmacht tot vertegenwoordiging, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijke Wetboek.

§3. De houder van het zakelijk recht of diens vertegenwoordiger, kan zolang de termijn van dertig dagen, zoals vermeld in §1, zijn beroepschrift aanpassen of een vervangend beroepschrift indienen, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belast personeelslid van de intergemeentelijke administratieve eenheid.

Het beroep tegen de beslissing over de schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§5. Binnen een ordetermin van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het beroepschrift neemt de beroepsinstantie een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften.

§6. Indien het beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen vanaf de datum van de administratieve akte

3. DE BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 11: De belasting

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020-2025 een belasting geheven op verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting voor de verwaarloosde woning of gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 12: Tarief

§1. De belasting bedraagt 2.000 euro voor een verwaarloosde woning of gebouw.

§2. De belasting wordt vermeerderd met 2.000 euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat een woning of gebouw onafgebroken in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen opgenomen staat, met een maximum van 10.000 euro.

Periodes van vrijstelling doen geen afbreuk aan §1 en §2.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning of een gebouw onafgebroken in register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen, wordt in geval van overdracht opnieuw herleid tot het bedrag vermeld in §1, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

Artikel 13: De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verjaardag van de opnamedatum.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde op het ogenblik dat een nieuwe periode van twaalf maanden verstrijkt, de nieuwe heffing verschuldigd.

§2. Ingeval van onverdeeldheid of er zijn meerdere houders van het zakelijk recht is elke houder van het zakelijk recht hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

Artikel 14: Vrijstellingen

§1. Er kan door de gemeente een vrijstelling van belasting worden toegestaan.

De vrijstelling met betrekking tot de verwaarloosde woning of gebouw zelf, en niet tot de hoedanigheid van de belastingplichtige, geldt voor alle houders van het zakelijk recht.

§2. De vrijstelling kan worden aangevraagd vanaf de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen tot vóór het verstrijken van de termijn vermeld in artikel 9 § 1 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijnde 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 of vanaf de datum van de contante inning. De belastingplichtige bezorgt per e-mail aan de financiële dienst van de gemeente of beveiligde zending aan de gemeente een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling met de nodige bewijsstukken.

De bewijsstukken hebben betrekking op de periode waarvoor de belastingplichtige de vrijstelling wenst te bekomen.

De vrijstelling geldt enkel voor de desbetreffende belastbare periode en moet, zelfs wanneer zij voor langere tijd kan gelden, jaarlijks worden aangevraagd.

De gemeente kan ambtshalve vrijstellingen verlenen indien ze reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt.

De gemeente brengt de verzoeker per aangetekende zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

§3 . Een vrijstelling met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige geldt enkel voor zijn of haar aandeel in de woning of gebouw als houder in het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor de andere houders van het zakelijk recht die zich niet in deze hoedanigheid bevinden.

De belastingplichtige is vrijgesteld:

1. als de belastingplichtige op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan twaalf opeenvolgende maanden houder is van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt voor de eerste belastingaanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht, ten-einde nieuwe houders van het zakelijk recht de tijd te gunnen de verwaarlozing te verhelpen. Deze vrijstelling geldt slechts voor zover het zakelijk recht de volledige woning of het volledige gebouw betreft en geldt niet indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
2. als de belastingplichtige in een erkende ouderenvoorziening verblijft en daarvan het bewijs verstrekt, afgeleverd door de erkende ouderenvoorziening. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning die onmiddellijk voorafgaand aan de opname volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats van de betrokkene. De vrijstelling geldt enkel voor de eerste belastingaanslag volgend op de opname.
3. als de belastingplichtige zijn of haar handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing gedurende de periode van handelingsonbekwaamheid.
4. als de belastingplichtige die op de verjaardag van de opnamedatum langdurig werd opgenomen in een psychiatrische instelling, ziekenhuis of revalidatiecentrum en daarvan het bewijs verstrekt, afgeleverd door de betrokken psychiatrische instelling, het ziekenhuis of het revalidatiecentrum. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar, met dien verstande dat de vrijstelling twee maal met één jaar kan worden verlengd.

§4. De vrijstelling met betrekking tot de verwaarloosde woning of het gebouw zelf geldt voor alle houders van het zakelijk recht.

Een vrijstelling wordt verleend voor:

1. De woningen of gebouwen die gelegen zijn binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
2. De woningen of gebouwen die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, omdat het onverenigbaar is met een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg.
3. De woningen of gebouwen die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp. De vrijstelling kan maximaal drie maal verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van vernieling of beschadiging wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp 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, zoals een brand, ontploffing, verzakking, terrorisme, overstroming, storm,...
4. De woningen of gebouwen die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na afloop van de verzegeling of het betredingsverbod of de gerechtelijke expertise.
5. De woningen of gebouwen die daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt worden: Hetzij ingevolge een niet vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende één jaar. Hetzij zonder dat voor de renovatie- of sloopwerken een vergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling slechts geldt voor één jaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd. De renovatienota bevat minstens de volgende elementen:

- o een overzicht van de niet-vergunningsplichtige renovatie- of sloopwerken;
- o een (gedetailleerd) tijdschema voor de uitvoering van de renovatie- of sloopwerken.
- o een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- o een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Deze vrijstelling kan twee maal met één jaar worden verlengd op voorwaarde dat:

- één of meer facturen worden ingediend waaruit blijkt dat het afgelopen jaar een bedrag van minimum 2.500 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatiewerken werd besteed;
- én een actuele renovatienota wordt voorgelegd (voor de werken verricht zonder vergunning);

In de mate de te renoveren, hetzij de te slopen woning een sociale huurwoning betreft in de zin van artikel 2 §1, 22° van de Vlaamse Wooncode en voor zover de woning deel uitmaakt van een projectdossier goedgekeurd op het gemeentelijk lokaal woonoverleg, geldt de vrijstelling tot de voorziene einddatum van de werken in het op het lokaal woonoverleg goedgekeurde projectdossier.

6. De woningen of gebouwen die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18 §2 van de Vlaamse Wooncode, vanaf de ondertekening van deze overeenkomst en zolang de overeenkomst loopt.
7. De woningen of gebouwen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremie-dossier is ingediend. Dit gedurende de termijn van behandeling of voor de termijn dat de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.
De vrijstelling wordt jaarlijks aangevraagd en de maximale duur van toekenning is beperkt tot vijf jaar.
Deze beperking geldt niet in het geval dat de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.
8. De woningen of gebouwen die voorwerp uitmaken van een brownfieldconvenant.
Dit op voorwaarde dat de woning of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een Brownfieldconvenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten. Deze vrijstelling geldt tot aan de beëindiging van het Brownfieldconvenant, overeenkomstig art. 10, § 3 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten.
De vrijstelling wordt jaarlijks aangevraagd en de maximale duur van toekenning is beperkt tot vijf jaar.
9. De woningen of gebouwen die voorwerp uitmaken van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject.
Dit op voorwaarde dat de woning of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject overeenkomstig titel III, hoofdstuk V van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Deze vrijstelling gaat in op de datum van de aanvraag van de vrijstelling tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM overeenkomstig art. 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
De vrijstelling wordt jaarlijks aangevraagd en de maximale duur van toekenning is beperkt tot vijf jaar.

Artikel 15: Vestigen, innen en bezwaarprocedure

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

4. INWERKINGTREDING

Artikel 16

Het reglement treedt in werking op 1 januari 2020 voor de aanslagjaren 2020-2025. Het reglement is onmiddellijk van toepassing op panden die reeds in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen zijn opgenomen en niet geschrapt zijn voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement.

Vrijstellingen die werden aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement en verkregen, blijven verworven voor de lopende duur waarvoor de vrijstelling geldt.

In geval een aanvraag tot schrapping of een aanvraag tot het bekomen van een vrijstelling die dateert van voor de inwerkingtreding van huidig reglement waarvoor de beslissing door de intergemeentelijke administratieve eenheid na inwerkingtreding van huidig reglement wordt genomen, zal de voor de houder van het zakelijk recht meest gunstige regelgeving gelden.

Hetzelfde geldt voor de administratieve beroepen die werden ingediend voor de inwerkingtreding van huidig reglement en waarvoor de beslissing door de intergemeentelijke administratieve eenheid of de gemeente wordt genomen na inwerkingtreding van huidig reglement.

Artikel 17: Bekendmaking

Dit besluit wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 tot en met 288 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Artikel 18: Melding aan de toezichthoudende overheid

Overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.

Bijlage: Technisch verslag voor verwaarloosde woningen en gebouwen

TECHNISCH VERSLAG VERWAARLOZING

Dosialnummer:
Datum onderzoek:

Adres gebouw/woning:
Kadastraal perceel:

BESCHRIJVING - Zichtbare delen

Pand

Gebouw

Eengezinswoning (grondgebonden)

Meergezinswoning (appartementengebouw)

Gemengd (gebouw + woning)

Eén deeleniteit van een gebouw

Dakvorm

Plat

Hellend

Gemengd

Niet zichtbaar

Dakbedekking

Pannen

Leien

Platen (al of niet gegolfd)

Banen (bitumineus, metaal...) of vlak (EPDM)

Niet zichtbaar

Algemeen

Aantal bouwlagen (zonder hellend dak)

Zichtbare gevels

Hoofdgebouw(-en)

Bijgebouwen

Voor

Links

Rechts

Achter

(Wachtgevels en gemene muur op perceelsgrens worden niet beoordeeld)

Gevelopeningen - buitenschrijnwerk

Aantal deuren

Aantal ramen

Aantal (garage-)poorten

Gevel(s)

Stenen

Bepoelstering

Leien, planken, platen ...

Foto 1: / . .

Foto 2: / . .

1 ALGEMEEN		Punten			
		1	3	9	15

3 GEVELOPENINGEN - BUITENSCHRIJNWERK		Punten			
		1	3	9	15

10 Algemeen					
101	Indicatie van risico's op gevaar aan perceelsgrens				
	Omschrijf gebouwelement en risico: dak/schrijnwerk/ evel => detail...				
102	Onafgewerkte gebouwelementen, ruïne, restanten, puin				

31 Schrijnwerk					
311	Schrijnwerk ontbreekt op 1 of meer openingen				
312	Gevelopeningen gedicht met ongepaste materialen				
313	Verweerde (rot, corrosie) kader/vleugel/sluiting	> 50%			
		< 50%			
314	Afbladderende verf	> 50%			
		< 50%			

2 DAK(EN)		Punten			
		1	3	9	15
21 Dakbedekking					
211	> 1/3de ontbreekt OF niet waterdicht				
212	Losliggende/verschoven elementen	> 50%			
		< 50%			
213	Sterk verweerde elementen	> 50%			
		< 50%			

32 Glas					
321	Glas ontbreekt (deels) in schrijnwerk op meer plaatsen				
322	Glas ontbreekt (deels) in schrijnwerk op 1 plaats				
323	Glasbrauk (barsten, geen ontbrekende stukken)	> 50%			
		< 50%			

22 Dakgebinte		Punten			
		1	3	9	15
221	Doorbuiging/verzakking				

4 GEVEL(S)

23 Schoorstenen (buitendaks)					
231	gemetselde elementen en/of zelfdragende pijpsystemen				
	Gevaarlijk overhellend/onstabiel				
	Loszittende delen				

41 Specifieke gebreken					
411	Ongepaste afwerking of grote heterogeniteit				
412	Barsten, scheuren, aantasting, beschadigd, afgebladderd				
413	Loshangend, afgevallen, verwijderd				
414	Onbedeelde begroeiing*				
415	Overhellend, gebouwen (in/uitwendig)				
416	Verzakkingen (gevel, lateien, vensterbanken, dorpels ...)				
417	Storende of onbedeelde affichering, graffiti ...				
418	Ernstig vervuild				

24 Dakranden (andere dan goten)					
241	Vereiste aansluitingen ontbreken				
242	Loszittende/sterk verweerde delen				

25 Dakgoten (bakgoten/hanggoten)					
251	Afwezig				
252	Afhangende/gebroken elementen				
253	Meerdere lekkages met zichtbare schade				

42 Algemeen					
421	Opp. Gevel(s) met gebreken, (geen R&D-opp.)	> 50%			

26 Regenafvoerbuizen					
261	Afwezig				
262	Ernstige beschadigingen/lekages				

Controleur:	Handtekening:	EINDBEOORDELING				
						punten
		1	3	9	15	aantal indicatoren
						0 0 0 0
						Totaal punten per categorie
						0 0 0 0

Vanaf minstens 2 gebreken met samen minstens 15 punten wordt een pand opgenomen op de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde panden.

algemeen directeur
(get) Tim Op de Beeck

Voor eensluidend uittreksel afgeleverd op 10 december 2019.

Tim Op de Beeck
algemeen directeur

voorzitter
(get) Rita Bellens

Rita Bellens
voorzitter