



Belastingreglement verwaarlozing woningen en gebouwen 2023-2025.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen

a) een aangetekend schrijven,

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° 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 met maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

4° woning: een onroerend goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

5° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

6° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

7° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

a) de volle eigendom,

b) het recht van opstal of van erfpacht,

c) het vruchtgebruik,

8° 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 verwaarlozingsregister is geschrapt.

Hoofdstuk 1 Registratie

Artikel 2 Verwaarlozingsregister

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

§2 In het register 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 zakelijk gerechtigden,
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 5° de tekenen 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 binnen de grenzen van onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning zich situeert.

Artikel 3 Registratie van verwaarlozing

§1 Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2 Een woning of een gebouw wordt als ernstig verwaarloosd beschouwd als gebreken worden vastgesteld die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij woningen, hoofd- en/of bijgebouw(en):

- 1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of
- 2° de stabiliteit is aangetast en/of
- 3° 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 beschrijvend verslag met een opsomming van alle tekenen van verwaarlozing. De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

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

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

Artikel 4 Kennisgeving van de registratie

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

De kennisgeving bevat:

- 1° de administratieve akte met het beschrijvend verslag,
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- 4° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is de woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5 Beroep tegen registratie

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet minimaal volgende gegevens bevatten:

1° de identiteit en het adres van de indiener,

2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft,

3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de verzending 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 of als advocaat-stagiair.

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

§3 Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§4 Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5 Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

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

§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, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6 Schraping uit het verwaarlozingsregister

§1 Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat alle tekenen van verwaarlozing uit het beschrijvend verslag werden hersteld of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§2 Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

1° de identiteit en het adres van de indiener,

2° 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,

3° 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 zending gehanteerd.

Als het verzoek 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 administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De datum van indiening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het verwaarlozingsregister.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Hoofdstuk 2 Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 7 Belastingstermijn en belastbare grondslag

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

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

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 8 Belastingplichtige

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

§2 Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij belastingplichtig elk voor hun aandeel. Elke zakelijke gerechtigde die onverdeelde eigenaar is, is hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingsschuld.

Artikel 9 Tarief van de belasting

§1 De belasting bedraagt:

- 1.500 euro voor een woning;
- 1.500 euro voor een gebouw

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per registratiejaar.

§2 Indien de woning meerdere jaren in het register staat opgenomen, dan geldt volgende formule (dus vanaf het tweede jaar tot en met het vierde jaar in het register; vanaf het vijfde jaar van opname in het register is steeds het maximumbedrag van de belasting verschuldigd):
Te betalen belasting = (basisbelasting eerste heffing + 25% per bijkomend registratiejaar)

De heffing kan nooit hoger zijn dan het bedrag geheven tijdens het vierde aanslagjaar.

Artikel 10 Vrijstellingen

§1 De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen en vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting, zoals bedoeld in artikel 7, §2, worden aangevraagd.

§2 Van de heffing op verwaarlozing van gebouwen en/of woningen is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, ongeacht het tijdstip in het jaar, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet afgeleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notariële akte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- a) de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- b) de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
- c) de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

2° De belastingplichtige die aantoonbaar dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil.

§3 Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of woning:

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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging.

Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan het gebouw of de woning, waardoor het gebruik of de bewoning van het gebouw of de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden;

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

1° waarvoor de belastingplichtige een 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 gedetailleerd renovatieschema.

Als een belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema voorlegt, moet dit de volgende onderdelen bevatten:

- a) een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- b) een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
- c) een raming van de kosten van de geplande werken door middel van een van de volgende stukken:
 - i. een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - ii. een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - iii. een combinatie van beide offertes;
- d) een fotoreportage van de delen van de woning die gerenoveerd worden.

De vrijstelling kan ten hoogste voor drie opeenvolgende aanslagjaren verleend worden, volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of het indienen van het gedetailleerde renovatieschema. Tijdens die periode moet de verwaarlozing zijn weggewerkt. Anders is de belasting alsnog verschuldigd voor de aanslagjaren waarin men van de belasting werd vrijgesteld.

De vrijstelling wordt ongedaan gemaakt als de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt. De belastingen waarvan men werd vrijgesteld zijn in die gevallen alsnog verschuldigd.

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

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

2° waarbij de belastingplichtige zakelijk gerechtigde is van meerdere woningen en/of gebouwen die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische en praktische efficiëntieredenen. Deze vrijstelling kan ten hoogste voor vier opeenvolgende aanslagjaren verleend worden, voor zover de belastingplichtige een gedetailleerde planning voorlegt voor de uit te voeren sloop-, verbouwings- of renovatiewerken. Tijdens die periode moet de verwaarlozing zijn weggewerkt. Anders is de belasting alsnog verschuldigd voor de aanslagjaren waarin men van de belasting werd vrijgesteld.

De belastingplichtige rapporteert jaarlijks over de voortgang van de voorbereidingen en de werken op het lokaal woonoverleg. Het woonoverleg formuleert een advies voor het college van burgemeester en schepenen over de vrijstelling voor het betreffende belastingjaar. Als er geen of onvoldoende voortgang blijkt om de vrijstelling binnen de vier jaar weg te werken, wordt de vrijstelling beëindigd. De belastingen waarvan men werd vrijgesteld zijn in die gevallen alsnog verschuldigd.

Artikel 11 Inkohiering

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

Artikel 12 Betalingstermijn

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

Artikel 13 Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen Dorp 61, 9185 Wachtebeke. Het bezwaar moet schriftelijk gebeuren, met redenen omkleed zijn, gedagtekend en ondertekend door de belastingplichtige of diens vertegenwoordiger. Het moet

overhandigd of per post verzonden worden. De bezwaartermijn bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Een ontvangstbewijs wordt afgeleverd.

Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

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

Artikel 14 Overgangsbepaling

Het vorige belastingreglement van 19 december 2019 op verwaarlozing woningen en gebouwen 2020-2025 blijft van toepassing voor de belastbare feiten die zich hebben voorgedaan vóór 1 januari 2023, maar wordt opgeheven voor de belastbare feiten die zich voordoen vanaf 1 januari 2023.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in voege op 1 januari 2023.