

REGISTRATIE- EN BELASTINGREGLEMENT VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN - AANSLAGJAREN 2020 - 2025

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) een elektronische aangetekende zending
- 2° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen
- 3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet
- 4° Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet
- 5° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet
- 6° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement
- 7° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- 8° Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- 9° Opnamedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen
- 10° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet
- 11° 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

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Vaststelling van de verwaarlozing

Een woning of gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont. Dit houdt gebreken in aan private buitenruimten aan de woning of het gebouw of aan buitenmuren, voegwerk, schoorsteen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschijnerwerk, kroonlijst, dakgoten of glas. De screening op verwaarlozing richt zich met andere woorden tot de zichtbare gevelzichten van woningen en gebouwen.

De door het college van burgemeester en schepenen of de door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III



voor negen punten en van categorie IV voor achttien punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij. In dit register worden minimaal 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 toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

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

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

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte
- 2° het technisch verslag
- 3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement
- 4° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- 5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

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



Artikel 6. Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Tegen het voornemen, om een woning of een gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie. Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener
 - b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte
 - c) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft
- 4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5

§2. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§3. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§4. Als het bezwaarschrift 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.

§5. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

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

§7. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

§8. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet geregistreerd in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7. Schrapping uit het gemeentelijk register

§1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de 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 2, 18 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder. Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener



b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3 Als het verzoek tot schrapping 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.

§4. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

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

§6. De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek. Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 8. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de bezwaarinstantie. Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
 - c) de weigeringsbeslissing;
- 4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§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 of als advocaat-stagiair.



§4. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

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

§6. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van beroepschrift. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 9. Heffingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende 12 opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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 10. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet via beveiligde zending de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Tevens moet hij per beveiligd schrijven 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:

- 1° naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- 2° datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- 3° nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het overgedragen gebouw

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 11. Tarief van de heffing

Behoudens eventuele vrijstelling zijn volgende heffingen van toepassing:

| | |
|---|---------|
| Eerste verjaardag van de inventarisatiedatum | € 1.500 |
| Tweede verjaardag van de inventarisatiedatum | € 2.250 |
| Derde verjaardag van de inventarisatiedatum | € 3.000 |
| Alle verjaardagen volgend op de derde verjaardag van de inventarisatiedatum | € 3.000 |

Artikel 12. Vrijstelling

§1. In enkele gevallen kan de houder van het zakelijk recht (tijdelijk) vrijgesteld worden van de heffing. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw op de inventaris. De anciënniteit van opname in de inventaris 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 de inventaris (toepassing tarief dat overeenstemt met het aantal jaren inventarisatie).

§2. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de registerbeheerder. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, zoals vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de registerbeheerder.

§3. Van de heffing inzake verwaarlozing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen), wanneer hij het gebouw en/of de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en hij over geen andere woning beschikt. Deze vrijstelling geldt gedurende de drie jaren die volgen op de verwerving van het goed en op voorwaarde dat dit de enige eigendom is die door eigenaar zelf effectief wordt bewoond

2° de belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen) die sedert minder dan 2 jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning; met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar vanaf de datum waarop het zakelijk recht werd verkregen via notariële akte. Deze vrijstelling geldt niet als de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks controle uitoefent over de vennootschap die het pand koopt

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van opname en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening

4° de VMSW of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en het OCMW; voor zover het panden betreft die het voorwerp uitmaken van een intentieverklaring en/of een huidig/toekomstig project met het oog op het realiseren van kwalitatieve woningen binnen een meer kwalitatieve woonomgeving; met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van de intentieverklaring en/of bij kennisgeving van het huidig/toekomstig project aan de registerbeheerder. Bijkomend wordt voor de VMSW of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen een koppeling vereist aan een renovatie, herbouw of sloopdossier (via een aanmelding bij de VMSW)

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



2° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, buitengewone schade of overmacht, onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor drie heffingen volgend op de datum van de vernieling of beschadiging

3° gerenoveerd wordt blijkens een melding of een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. Deze vrijstelling geldt voor de drie jaar die volgen op de aflevering van de vergunning. Indien de bouwvergunning/omgevingsvergunning enkel de sloping van de woning of het gebouw inhoudt, zonder vervangingsbouw, wordt de vrijstelling beperkt tot één jaar

Artikel 13. Inkohiering

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

Artikel 14. Betalingstermijn

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

Artikel 15. Bezwaar

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.


Sofie De Clerck
Algemeen directeur

Namens de gemeenteraad,




Tonny Berteloot
Voorzitter gemeenteraad

