

Belastingreglement op woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als onbewoonbaar, ongeschikt of verwaarloosd voor de aanslagjaren 2016-2019

Artikel 1

Het belastingreglement d.d. 19/12/2013 op woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als onbewoonbaar, ongeschikt of verwaarloosd voor de aanslagjaren 2014-2019 wordt opgeheven vanaf het aanslagjaar 2016.

Artikel 2

Er wordt voor de aanslagjaren 2016-2019 een belasting geheven op woningen en/of gebouwen die op de gemeentelijke inventaris onbewoonbaarheid, ongeschiktheid of verwaarlozing zijn opgenomen, verder “de inventaris” genoemd.

De inventaris bestaat uit volgende afzonderlijke lijsten:

- woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de Vlaamse Wooncode of de Nieuwe Gemeentewet
- verwaarloosde woningen en/of gebouwen
- woningen en/of gebouwen waarvoor saneringswerken of saneringsmaatregelen werden opgelegd, een besluit tot woonverbod of een bevel tot sloping is uitgesproken.

Artikel 3

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities gehanteerd:

- **woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Worden bijvoorbeeld als afzonderlijke woning beschouwd: huis, appartement (in een flatgebouw of meergezinswoning).
- **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals hierboven vermeld. en niet valt onder de toepassing van het decreet d.d. 19/04/1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- **verwaarlozing**: een woning of een gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan de buitenzijde van het gebouw. De verwaarlozing wordt vastgesteld aan de hand van een technisch verslag
- **renoveren**: werkzaamheden uitvoeren die tot doel hebben de woning en/of gebouw weer geschikt te maken voor het gebruik waarvoor het oorspronkelijk was bestemd, of er een nieuwe bestemming aan te geven in overeenstemming met de eisen van een goede, plaatselijke ruimtelijke ordening. Het betreft meer concreet een of meerdere van volgende werkzaamheden:
 - structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysische toestand en de veiligheid van een woning en/of gebouw
 - herstellingen van zichtbare en storende gebreken van een woning en/of gebouw.

Artikel 4

De belasting is verschuldigd door diegene die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning die voorkomt op de inventaris:

- de volle eigendom
- het recht van opstal of van erfpacht
- het vruchtgebruik.

Behoort een van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan een persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag naar rato van hun deel in de onverdeeldheid.

Indien er met betrekking tot een woning en/of gebouw sprake is van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, is de eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 5

De belasting is voor het eerst verschuldigd op 1 januari van het jaar volgend op de datum dat het gebouw en/of woning op de inventaris werd geplaatst. Het tijdstip waarop een gebouw en/of woning op de inventaris wordt geplaatst, wordt geregeld in artikel 6.

De belasting is niet meer verschuldigd vanaf 1 januari volgend op de datum dat het gebouw en/of woning van de inventaris werd verwijderd (zie artikel 8).

Als een woning en/of gebouw van de inventaris wordt gehaald in hetzelfde jaar als ze er voor het eerst werd op geplaatst, is geen belasting verschuldigd.

Artikel 6

Het plaatsen van een woning en/of gebouw op de inventaris gebeurt van ambtswege van zodra een woning en/of gebouw wordt beschouwd als onbewoonbaar, ongeschikt of verwaarloosd. Hierbij zullen meer bepaald volgende inventarisatiedata gelden:

aanleiding inventarisatie	inventarisatiedatum	bijzondere bepalingen
ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid	datum van het besluit van de burgemeester	zie artikel 7
verwaarlozing	datum van de opmaak van een technisch verslag waaruit blijkt dat de woning als verwaarloosd wordt beschouwd	

Artikel 7

Indien er een beroep wordt ingesteld tegen een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning op basis van artikel 15 §3 van het decreet d.d. 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt de opname opgeschort voor de duur van het beroep.

Indien het beroep wordt afgewezen wordt de woning opgenomen in de lijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van het respectieve besluit.

Artikel 8

Het verwijderen van een woning en/of gebouw uit de inventaris gebeurt van ambtswege van zodra een woning en/of gebouw niet langer wordt beschouwd als onbewoonbaar, ongeschikt of verwaarloosd. Hierbij zullen meer bepaald volgende data gelden:

oorspronkelijke inventarisatie	aanleiding	datum waarop het gebouw en/of woning van de inventaris wordt verwijderd
ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid		datum van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de onbewoonbaar- en/of ongeschikt verklaring
verwaarlozing		datum van de opmaak van een technisch verslag waaruit blijkt dat de woning niet meer als verwaarloosd wordt beschouwd

Artikel 9

§ 1. Het bedrag van de eerste heffing wordt als volgt vastgesteld:

- voor woningen en/of gebouwen in een rijbebouwing:
 - 50,00 EUR per strekkende meter gevellengte, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen. Indien het gebouw op een hoekperceel is gelegen, wordt voor de berekening van de verschuldigde belasting enkel de gevel met de grootste lengte in aanmerking genomen.

- de minimaanslag bedraagt 750,00 EUR
- voor woningen en/of gebouwen in een open of halfopen bebouwing:
 - 50,00 EUR per strekkende meter gevellengte, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen. De gevellengte waarvan sprake is de langste gevellengte van de woning en/of gebouw in kwestie.
 - de minimaanslag bedraagt 750,00 EUR.

§ 2. Het bedrag van de volgende heffingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

Het bedrag van de eerste heffing vermenigvuldigd met x, waarbij:

$$x = \frac{\text{het aantal keren dat de datum van 31/12 is verstreken sedert de woning en/of gebouw op basis van huidig reglement voor het eerst op de inventaris werd gezet}}{\text{het aantal opeenvolgende belastingjaren waarin vrijstelling van belasting werd verleend voor de woning en/of gebouw op basis van huidig reglement}}$$

x bedraagt maximaal 5.

§ 3. Voor de berekening van de verschuldigde belasting worden een kelder ingericht met woonvertrekken en een ingerichte zolder als bouwlaag aanzien.

Artikel 10

De houder van een zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 4, wordt vrijgesteld van belasting gedurende het jaar dat volgt op de verwerving van een woning en/of gebouw.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

1. vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap
2. bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Artikel 11

De houder van een zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 4, wordt vrijgesteld van belasting in volgende bijzondere gevallen:

1. Indien de natuurlijke personen en rechtspersonen (mede)eigenaar zijn van een enkele woning, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de drie jaar die volgen op de verwerving van de enkele woning.
2. Indien de natuurlijke persoon die (mede)eigenaar en laatste bewoner is van een woning in een erkende ouderenvoorziening verblijft, voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal drie jaar.
3. Indien de houder van het zakelijk recht de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij is of een sociale huisvestingsmaatschappij, die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij is erkend.
4. Indien de houder van het zakelijk recht door een overheidsbeslissing of gerechtelijke beslissing in de onmogelijkheid verkeert de woning of het gebouw te betrekken, te verkopen, te verhuren, te slopen of te renoveren. Het college van burgemeester en schepenen zal in dit geval voor elke woning of gebouw afzonderlijk een beslissing nemen waaruit de redenen van de vrijstelling van de belastingplicht blijkt.
5. Indien de gebouwen en/of woningen binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
6. Indien de gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet d.d. 03/03/1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling.
7. Indien de gebouwen en/of woningen getroffen zijn door een ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van twee jaar

volgend op de datum van de ramp. Als ramp wordt beschouwd elke gebeurtenis die wordt veroorzaakt door overmacht en die niet toerekenbaar is aan de houder van het zakelijk recht, waardoor een schade ontstaat aan het gehele gebouw en/of de gehele woning of waardoor een effectief gebruik van het gebouw en/of de woning onmogelijk wordt.

8. Indien het gebouw gesloopt werd het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar.
9. Indien het gebouw of de woning onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling 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 gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.
10. Indien men in het bezit is van een stedenbouwkundige vergunning tot sloping van het pand of een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning tot sloping van het pand, gevolgd door nieuwbouw.

Artikel 12

De houder van een zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 4 wordt eveneens vrijgesteld van belasting indien de woning en/of het gebouw waarop de belasting betrekking heeft, wordt gerenoveerd. Van deze vrijstelling kan per renovatie maximaal drie opeenvolgende jaren worden gebruik gemaakt.

De houder van het zakelijk recht dient te bewijzen dat de woning en/of het gebouw wordt gerenoveerd. Hiervoor zullen enkel volgende bewijsdocumenten worden aanvaard:

	werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning voor structurele werken of bestemmingswijziging werd afgeleverd	werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd
	om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de houder van het zakelijk recht volgende documenten in (*):	
1 ^{ste} jaar	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van het bestek van de architect waaruit blijkt dat de renovatiewerken minstens 12.500 EUR zullen kosten • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> • een gedetailleerd bestek van de werken, opgesteld door de houder van het zakelijk recht zelf, waaruit op een realistische wijze moet blijken dat de renovatiewerken in totaal minstens 12.500 EUR zullen kosten. De kostprijs moet kunnen worden gestaafd aan de hand van vermoedelijke hoeveelheden van o.a. producten en loonkosten, tegen gangbare markttarieven • een gedetailleerd renovatieplan waarin een realistische schatting wordt gemaakt van de timing van de werken. De werken moeten volgens het renovatieplan in ieder geval binnen de drie jaar kunnen worden afgewerkt • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn
2 ^{de} jaar	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn 	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen minstens 2.500 EUR te zijn

3 ^{de} jaar	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen in de laatste drie jaar minstens 12.500 EUR te zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> • een kopie van de betaalde facturen voor de renovatie (excl. erelonen) in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Om voor vrijstelling in aanmerking te komen dient de totale kost van de facturen in de laatste drie jaar minstens 12.500 EUR te zijn.
----------------------	--	--

(*) alle per jaar vermelde documenttypes moeten worden ingediend om voor vrijstelling in aanmerking te komen

Artikel 13

In geval van vrijstelling bij toekenning van een stedenbouwkundige vergunning tot sloping van het pand, gevolgd door nieuwbouw, zoals bedoeld in artikel 11.10. is de toekenning van de vrijstelling geldig voor maximum twee aanslagjaren rekenend vanaf de datum van toekenning van de vergunning. Deze vrijstelling wordt slechts eenmalig toegekend voor een zelfde pand, ook indien er opeenvolgende vergunningen worden toegekend voor dit zelfde pand.

Artikel 14

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier.

Technisch verslag inzake verwaarlozing

1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Datum van het onderzoek:	
Naam van de onderzoeker:	
Contactgegevens gemeentelijke dienst die het onderzoek verrichte:	

2. Identificatiegegevens van het gebouw

Straat + nr:			
Gemeente:	Bredene	Postcode:	8450
Kadastrale ligging:			
Beschrijving:			

3. Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht

Naam:			
Adres:			
Geboortedatum of rijksregisternummer:			
Handelsregisternummer:			
Btw-nummer:		RSZ-nummer:	
Naam van de onderzoeker:			
Aard van het zakelijk recht:	<input type="checkbox"/> volle eigendom <input type="checkbox"/> vruchtgebruik <input type="checkbox"/> recht van opstal of erfpacht		
Onverdeeldheid:	ja / neen (*) (* zo ja, aparte kennisgeving aan de andere houder(s))		

4. Besluit

Het gebouw vertoont geen (*) ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval (* zo nodig doorhalen)	
Handtekening van de onderzoeker:	

5. Vaststellingen (technisch verslag)

				graad van verwaarlozing		
				I	II	III
1. Dak(en)						
11 type dakvorm						
		plat				
		hellend				
		gemengd				
		niet zichtbaar				
12 dakbedekking						
121 aard van de (overwegende) dakbedekking						
		pannen				
		leien				
		platen (al of niet gegolfd)				
		banen (bitumineus, metaal,...)				
		niet zichtbaar				
123 staat van de bedekking						
		losliggende/vershoven elementen	algemeen			
			niet algemeen			
		sterk verweerde elementen	algemeen			
			niet algemeen			
13 dakgebinte						
		doorbuiging/verzakking				
14 dakranden (andere dan goten)						
		vereiste aansluitingen ontbreken				
		loszittende/sterk verweerde delen				
15 goten (bakgoten/hanggoten)						
		afwezig, niettegenstaande vereist				
		afhangende/gebroken elementen				
		meerdere lekken met zichtbare schade				
16 regenafvoerbuizen						
		afwezig, niettegenstaande vereist				
		ernstige beschadigingen/lekken				
17 schoorstenen (buitendaks)						
		gemetselde elementen				
		gevaarlijk				
		overhellend/onstabiel				
		loszittende delen				
		zelfdragende pijpsystemen				
		gevaarlijk				
		overhellend/onstabiel				
2. Gevel(s)						
21 voorgevel en zijgevel links/zijgevel rechts/achtergevel (*)						
		(* gevels die niet beoordeeld worden zijn door te halen)				
211 gevelvlak						
2111 metselwerk						
		grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen				
		uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)	algemeen			
			niet algemeen			

	loskomende stukken steen	algemeen			
		niet algemeen			
	structurele breuken, barsten/verzakkingen				
	afbladderend schilderwerk	algemeen			
		niet algemeen			

	2112 gevelbepelingen				
	afvallend pleisterwerk	algemeen			
		niet algemeen			
	barstend pleisterwerk	algemeen			
		niet algemeen			
	afbladderende verf	algemeen			
		niet algemeen			
	2113 gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtspon: leien, schroten, platen,...)				
	loszittend	algemeen			
		niet algemeen			
	sterk verweerd	algemeen			
		niet algemeen			
	2114 oneigenlijke gevelafwerkingen				
	storende affichering en/of betimmering				
	dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming), dichtgetimmerd,...				
	212 gevelelementen				
	2121 balk(en)				
	corrosie (staal)				
	schimmel- of insectaantasting (hout)				
	betonrot (beton)				
	beschadiging				
	2122 kolom(men)				
	corrosie (staal)				
	schimmel- of insectaantasting (hout)				
	betonrot (beton)				
	beschadiging				
	2123 uitkragende balkon(s)				
	verwering van de meeste elementen				
	2124 inliggende loggia('s)				
	verwering van de meeste elementen				
	2125 erker(s)				
	ernstige verwering van de meeste elementen (dak/dakrand/raam/structuur)				
	3. Buitenschrijnwerk				
	31 ramen en deuren				
	verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel	algemeen			
		niet algemeen			
	afbladderende verf	algemeen			
		niet algemeen			
	glasbreuk	algemeen			
		niet algemeen			

4. Eindbeoordeling

kolomtotaal

A	B	C

Indien $(A*1)+(B*3)+(C*9) \geq 18$ is er sprake van een verwaarloosd gebouw

5. Opmerkingen
