

Belastingreglement op woningen die worden beschouwd als onbewoonbaar of ongeschikt voor de aanslagjaren 2017-2019

Artikel 1

Het belastingreglement d.d. 14/12/2015 op woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als onbewoonbaar, ongeschikt of verwaarloosd voor de aanslagjaren 2016-2019 wordt opgeheven vanaf het aanslagjaar 2017.

Artikel 2

De gemeenteraad stelt het belastingreglement op woningen die worden beschouwd als ongeschikt of onbewoonbaar opnieuw vast.

Artikel 3

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities gehanteerd:

- woning: het goed vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet d.d. 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- renoveren: werkzaamheden uitvoeren die tot doel hebben de woning 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
 - herstellingen van zichtbare en storende gebreken van een woning.
- gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 26 van het decreet d.d. 22/12/1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen
- kamer: een goed als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10° bis van het decreet d.d. 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Artikel 4

Er wordt voor de aanslagjaren 2017-2019 een gemeentebelasting geheven op woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, verder “de inventaris” genoemd.

Artikel 5

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 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 sprake is van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, is de eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 6

De belasting is voor het eerst verschuldigd op 1 januari van het jaar volgend op de datum dat de woning op de inventaris werd geplaatst. Dit geldt ook voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen. Het tijdstip waarop een woning op de inventaris wordt geplaatst, wordt geregeld in artikel 7.

De belasting is niet meer verschuldigd vanaf 1 januari volgend op de datum dat de woning van de inventaris werd verwijderd (zie artikel 9).

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

Artikel 7

Het plaatsen van een woning op de inventaris gebeurt van ambtswege van zodra een woning wordt beschouwd als onbewoonbaar of ongeschikt. Als inventarisatiedatum geldt de datum van het besluit van _____ de _____ burgemeester.

Artikel 8

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 9

Het verwijderen van een woning uit de inventaris gebeurt van ambtswege van zodra een woning niet langer wordt beschouwd als onbewoonbaar of ongeschikt. De datum van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de onbewoonbaar- en/of ongeschikt verklaring geldt als datum waarop de woning van de inventaris wordt verwijderd.

Artikel 10

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

- voor een woning in een rijbebouwing:
 - 50,00 EUR per strekkende meter gevellengte, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen. De minimaanslag bedraagt 990,00 EUR
- voor een woning in een open of halfopen bebouwing:
 - 50,00 EUR per strekkende meter gevellengte, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen. De minimaanslag bedraagt 990,00 EUR.
- voor een kamer bedraagt de minimaanslag 500,00 EUR.

Als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de woningen op de straatzijde. Wanneer de woning paalt aan twee of meer straten, wordt voor de berekening van de verschuldigde belasting enkel de gevel met de grootste lengte in aanmerking genomen.

§ 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 = het aantal keren dat de - het aantal opeenvolgende
datum van 31/12 is belastingjaren waarin vrijstelling
verstreken sedert de van belasting werd verleend voor de
woning op basis van woning op basis van huidig
huidig reglement voor reglement
het eerst op de
inventaris werd gezet

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 11

De houder van een zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 5, wordt vrijgesteld van belasting gedurende het jaar dat volgt op de verwerving van een woning.

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 12

De houder van een zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 5, 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 Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) is of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en het OCMW.
Wat betreft de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen:
 - onbeperkte vrijstelling voor de woningen waaraan een renovatie, herbouw of sloopdossier gekoppeld is (via een aanmelding bij de VMSW)
 - een aanvullende vrijstelling van een jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft onverhuurbare woningen en woningen in een onbeheerde nalatenschap
 - een aanvullende vrijstelling van twee jaar (bovenop andere vrijstellingsregimes) voor wat betreft nieuwgebouwde sociale koopwoningen
4. indien de houder van het zakelijk recht door een overheidsbeslissing of gerechtelijke beslissing in de onmogelijkheid verkeert de woning te betrekken, te verkopen, te verhuren, te slopen of te renoveren. Het college van burgemeester en schepenen zal in dit geval voor elke woning afzonderlijk een beslissing nemen waaruit de redenen van de vrijstelling van de belastingplicht blijkt
5. indien de 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 woningen die krachtens het decreet d.d. 12/07/2013 betreffende het onroerend erfgoed zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling
7. indien de 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 de gehele woning of waardoor een effectief gebruik van de woning onmogelijk wordt
8. indien de woning gesloopt werd het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar
9. indien 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 13

De houder van een zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 5 wordt eveneens vrijgesteld van belasting indien de woning 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 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 14

In geval van vrijstelling bij toekenning van een stedenbouwkundige vergunning tot sloping van het pand, gevolgd door nieuwbouw, zoals bedoeld in artikel 12 (onder punt 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 eenzelfde pand, ook indien er opeenvolgende vergunningen worden toegekend voor ditzelfde pand.

Artikel 15

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier.