



REGLEMENT INZAKE BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN VOOR DE PERIODE 2020-2025

Vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing van 19 december 2019 en bekendgemaakt op de gemeentelijke website op 20 december 2019 (van toepassing vanaf 1 januari 2020).

Aangepast bij gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2021 en bekendgemaakt op de gemeentelijke website op 17 december 2021

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de dossierbehandeling
 - 2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) een elektronische aangetekende zending
 - 3° Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
 - 4° Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen
 - 5° Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt
 - 6° Renovatienota: een nota die bestaat uit:
 - een beschrijving van de problematische situatie van de woning of het gebouw
 - een gedetailleerd overzicht van welke niet-vergunningsplichtige (omgevingsvergunning) werken worden uitgevoerd
 - een tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
 - een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode



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

HOOFDSTUK 2. BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN

Artikel 2. Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt jaarlijks een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in deze inventaris, of, voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte of onbewoonbare woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars elk volgens hun aandeel in het eigendom gehouden tot de betaling van de belastingschuld.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting voor een woning die ongeschikt verklaard is, bedraagt:

- 1.200 euro in het eerste aanslagjaar;
- 2.400 euro in het tweede aanslagjaar;
- 3.600 euro in het derde aanslagjaar;
- 4.800 euro in het vierde aanslagjaar;
- 6.000 euro in het vijfde aanslagjaar

De belasting wordt vermeerderd met hetzelfde bedrag van 1.200 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning ongeschikt verklaard is.



§2. De belasting voor een kamer die ongeschikt verklaard is, bedraagt:

- 600 euro in het eerste aanslagjaar;
- 1.200 euro in het tweede aanslagjaar;
- 1.800 euro in het derde aanslagjaar;
- 2.400 euro in het vierde aanslagjaar;
- 3.000 euro in het vijfde aanslagjaar

De belasting wordt vermeerderd met hetzelfde bedrag van 600 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de kamer ongeschikt verklaard is.

§3. De belasting voor een woning die onbewoonbaar (en ongeschikt) verklaard is, bedraagt:

- 1.750 euro in het eerste aanslagjaar;
- 3.500 euro in het tweede aanslagjaar;
- 5.250 euro in het derde aanslagjaar;
- 7.000 euro in het vierde aanslagjaar;
- 8.750 euro in het vijfde aanslagjaar

De belasting wordt vermeerderd met hetzelfde bedrag van 1.750 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning onbewoonbaar (en ongeschikt) verklaard is.

§4. De belasting voor een kamer die onbewoonbaar (en ongeschikt) verklaard is, bedraagt:

- 875 euro in het eerste aanslagjaar;
- 1.750 euro in het tweede aanslagjaar;
- 2.625 euro in het derde aanslagjaar;
- 3.500 euro in het vierde aanslagjaar;
- 4.375 euro in het vijfde aanslagjaar

De belasting wordt vermeerderd met hetzelfde bedrag van 875 euro per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning onbewoonbaar (en ongeschikt) verklaard is.

§5. Het belastingbedrag wordt jaarlijks aangepast op 1 januari volgens de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Deze aanpassing gebeurt door middel van de coëfficiënt die wordt bekomen door het indexcijfer van de maand december die voorafgaat aan de aanpassing te delen door het indexcijfer van de maand december 2018 (basis 2013). Het bedrag dat het resultaat is van deze berekening wordt afgerond naar de hogere euro



HOOFDSTUK 3. VRIJSTELLINGEN

Artikel 5. Vrijstellingen

De vrijstelling is van toepassing op de belasting van het betreffende aanslagjaar. Aan de vrijstellingsvoorwaarden dient te zijn voldaan op de verjaardag van de inventarisatiedatum in het betreffende aanslagjaar of in de loop van het voorafgaande jaar.

Artikel 6. Cumulatie van vrijstellingen

Een houder van het zakelijk recht kan voor een woning bij cumulatie van verschillende vrijstellingen, maximaal slechts voor twee (al dan niet opeenvolgende) aanslagjaren vrijstelling van betaling van de belasting verkrijgen.

Van de maximale vrijstellingsregel kan worden afgeweken in volgende gevallen:

- wanneer de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige beperkt is ingevolge een gerechtelijke beslissing (zoals bedoeld in artikel 9);
- tijdens de voorbereidingstijd voor en de geldigheidsduur van een onteigeningsplan (zoals bedoeld in artikel 13);
- gedurende de doorlooptijd voor een erfgoedpremierdossier (zoals bedoeld in artikel 14);
- gedurende de doorlooptijd van de gerechtelijke of administratieve procedure (zoals bedoeld in artikel 16);
- in geval van overmacht (zoals bedoeld in artikel 17).

Onder geen beding evenwel kan het aantal aanslagjaren waarvoor vrijstelling kan worden bekomen worden verhoogd.

Artikel 7. Aanvragen van vrijstelling

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie binnen de 30 dagen ingaand de dag na de kennisgeving dat de woning of het gebouw gedurende meer dan 12 maanden in het Vlaamse register van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen opgenomen is of (voor wat betreft de woningen die reeds langer in het Vlaamse register zijn opgenomen) ingaand de dag na de kennisgeving van de handhaving van de inschrijving in het Vlaamse register van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

§2. De aanvraag dient te worden ingediend via beveiligde zending. Voor het indienen van de aanvraag wordt gebruik gemaakt van het ter beschikking gestelde invulformulier. Bij het aanvraagformulier worden de nodige bewijsstukken toegevoegd. De vrijstelling dient jaarlijks opnieuw door de belastingplichtige te worden aangevraagd.

Artikel 8. Behandeling van de aanvraag tot vrijstelling

De administratie beoordeelt de aanvraag tot vrijstelling en brengt de aanvrager hiervan op de hoogte.



PERSOONSGEBONDEN VRIJSTELLINGEN

Artikel 9. Vrijstelling van belasting voor een belastingplichtige met beperkte handelingsbekwaamheid

§1. Vrijstelling kan worden bekomen wanneer de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. De gerechtelijke beslissing inzake de beperking van de handelingsbekwaamheid moet worden voorgelegd. De aanstelling van een bewindvoerder, voogd of curator wordt gelijkgesteld met het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid.

§2. Deze vrijstelling geldt tot en met twee aanslagjaren die volgen op het jaar van het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid.

Artikel 10. Vrijstelling van belasting voor een belastingplichtige die recent houder van het zakelijk recht is geworden

§1. Vrijstelling kan worden verleend aan de belastingplichtige die op 1 januari van het betreffende aanslagjaar sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is de woning. Voor de beoordeling van het recent houderschap wordt de datum van de notariële akte beschouwd als de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht.

§2. Deze vrijstelling geldt voor woningen voor de twee aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

§3. Deze vrijstelling wordt niet toegekend wanneer:

- de overdracht bij erfenis of testament gebeurt aan personen die al gedeeltelijk houder van een zakelijk recht waren zoals vermeld in artikel 1, 7°.
- de persoon die het zakelijk recht overdraagt, rechtstreeks of onrechtstreeks beschikt over één of meer aandelen in de vennootschap die het zakelijk recht verkrijgt en omgekeerd.

OBJECTGEBONDEN VRIJSTELLINGEN

Artikel 11. Vrijstelling van belasting voor een woning met vergunning voor geplande slooping

§1. Vrijstelling kan worden bekomen wanneer voor de woning een sloopvergunning werd bekomen in het voorgaande aanslagjaar.

§2. De vrijstelling is beperkt tot één aanslagjaar volgend op de sloopvergunning. Deze vrijstelling kan slecht éénmaal worden toegepast.



Artikel 12. Vrijstelling van belasting voor renovatie van de woning

§1. Vrijstelling kan worden bekomen wanneer de woning wordt gerenoveerd zoals moet blijken uit een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of wanneer er met een renovatienota (zoals vermeld in artikel 1, 6°) en facturen wordt aangetoond dat de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.

§2. Deze vrijstelling geldt voor de twee aanslagjaren volgend op het jaar van het verkrijgen van de omgevingsvergunning of voor twee aanslagjaren op basis van facturen met betrekking tot het jaar voorafgaand aan het betreffende aanslagjaar.

§3. Indien deze stukken onvoldoende bewijs leveren, kan de administratie overgaan tot een plaatsbezoek. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning, dan wordt de toekenning van de vrijstelling ambtshalve geweigerd tenzij de belastingplichtige alsnog de vereiste bewijsstukken voorlegt.

Artikel 13. Vrijstelling van belasting voor woningen binnen een onteigeningsplan

§1. Vrijstelling wordt verleend wanneer de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld of een onteigeningsplan in voorbereiding is.

§2. Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar van de uitvoering van het onteigeningsplan of tot en met het aanslagjaar volgend op het jaar van het opheffen van het onteigeningsplan.

Artikel 14. Vrijstelling van belasting voor woningen erkend als monument

§1. De woning die of het gebouw dat krachtens de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen, het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten of het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013 beschermd is als monument is vrijgesteld van belasting, voor zover bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard erfgoedpremiedossier is ingediend.

§2. De vrijstelling geldt tot en met de twee aanslagjaren die volgen op het jaar van de kennisgeving van de beslissing over het ingediende erfgoedpremiedossier.

Artikel 15. Vrijstelling van belasting voor woningen die getroffen worden door een ramp

§1. De woning die werd vernield of beschadigd ten gevolge van een (plotse) ramp en waarvoor de belastingplichtige niet (mede)aansprakelijk kan worden gesteld, kan worden vrijgesteld van belasting. De nodige bewijsstukken moeten worden voorgelegd.



§2. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren die volgen op het jaar waarin de vernieling of beschadiging plaats vond.

Artikel 16. Vrijstelling van belasting voor woningen die het voorwerp vormen van een gerechtelijke of administratieve procedure

§1. Wordt vrijgesteld van belasting: de woning waarvoor de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid onmogelijk kan weggewerkt worden omwille van:

- een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek
- een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure
- een door een notaris geattesteerde procedure van uitovername
- een andere administratieve procedure

§2. Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het opheffen van de maatregel of de beëindiging van de procedure.

§3. De vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak het wegwerken van de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van de woning verhindert.

Artikel 17. Vrijstelling van belasting voor woningen wegens een vreemde oorzaak of overmacht

§1. Vrijstelling kan worden verleend wanneer de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van de woning het gevolg is van een vreemde oorzaak of overmacht. Dit wil zeggen dat de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid. De onmogelijkheid tot het wegwerken van de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid dient reeds te bestaan vóór (of uiterlijk op) de verjaardag van de inventarisatiedatum van het betreffende aanslagjaar. De nodige bewijsstukken van de overmacht of vreemde oorzaak moeten voorgelegd worden en de belastingplichtige moet de administratie spontaan op de hoogte houden over het verdere verloop van de situatie.

§2. Het college van burgemeester en schepenen beslist bij gemotiveerd besluit omtrent het al dan niet aanvaarden van de "vreemde oorzaak" of "overmacht".

§3. De vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het jaar van het einde van de overmacht.

HOOFDSTUK 4. INKOHIERING

Artikel 18. Inkohiering

§1. De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.



§2. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen, en dat wordt opgemaakt krachtens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 19. Betalingstermijn

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

Bij niet-betaling wordt deze ingevorderd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Artikel 20. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend 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.

§3. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven binnen de vijftien kalenderdagen.

HOOFDSTUK 5. SLOTBEPALINGEN

Artikel 21. Het aangepast reglement wordt bekendgemaakt volgens de bepalingen opgenomen in het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, titel 5, hoofdstuk 1, afdeling 2 betreffende de bekendmaking en inwerkingtreding, met vermelding van de datum waarop ze zijn aangenomen en de datum waarop ze via de webtoepassing worden bekendgemaakt.