

Belastingsreglement ongeschikt/onbewoonbaar

Belasting op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar

Artikel 1: Algemene bepalingen

1.1. Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. Administratie:
De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de uitvoering van dit reglement.
2. 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.
3. Inventarisatiedatum:
De datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving
4. Ongeschikte woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheid-, gezondheid- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode, zoals vermeld in artikel 2, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
5. Onbewoonbare woning: een woning die op grond van veiligheid- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag bewoond worden, zoals vermeld in artikel 2, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
6. Renovatienota:
Een nota die bestaat uit
 - a) een overzicht van welke stedenbouwkundig niet vergunningplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het wegwerken van de vastgestelde gebreken
 - b) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd
 - c) een kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden
 - d) Plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.
7. Woning:
Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1.2. Belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen die voorkomen op de Gewestelijke inventaris.

Artikel 2: Belastingsplichtige

- ##### 2.1. Belastingplichtige
- §1.

Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning op het ogenblik van de opname in de Gewestelijke inventaris:

- De volle eigendom
- Het recht van opstal of van erfpacht
- Het vruchtgebruik

In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte van de overdracht.

Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. In geval van vruchtgebruik, is de vruchtgebruiker belastingplichtig. In geval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtig.

§2
Zolang de woning niet is geschrapt uit de gewestelijke inventaris, wordt de houder van een zakelijk recht, bedoeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt als belastingplichtige van de nieuwe belasting beschouwd.

§3
Behoort één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag à rato van hun deel in de onverdeeldheid.

2.2. Overdracht van zakelijk recht

§1
Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in 2.1. §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een aangetekend schrijven en/of tegen ontvangstbewijs in kennis stellen van de opname van het de woning in de gewestelijke inventaris.

§2
Degene die het zakelijk recht overdraagt bezorgt binnen de maand na het verlijden van de notariële akte aan de administratie een kopie van de authentieke akte of een ingevuld en ondertekend formulier "Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand".

Artikel 3: Berekening van de belasting

§1

- opname in de inventaris : €1.000
- Eerste verjaardag van de inventarisatiedatum: € 1.500
- Tweede verjaardag van de inventarisatiedatum: € 2.250
- Derde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 3.000
- Vierde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 3.750
- Vijfde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 4.500
- Enz.

Op elke nieuwe verjaardag van de inventarisatiedatum wordt de heffing verhoogd met 750 €. De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

§2
Voor woningen die vóór 1/1/2014 opgenomen werden op de gemeentelijke inventaris en waarvoor al de toenmalige maximumheffing van 3.000 € verschuldigd was, zijn volgende heffingen van toepassing:

- Eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum volgend op 01/01/2014: € 3.750
- Elke daarop volgende verjaardag van de inventarisatiedatum wordt de heffing telkens verhoogd met 750 €

Artikel 4: Vrijstellingen

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 2, wordt vrijgesteld van belasting:

1°

Indien hij de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en hij over geen andere woning beschikt.

2°

Indien de woning minder dan twee jaar in zijn bezit is. De datum van de feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopsovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt)

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.

3°

Er wordt in een periode van 10 jaar aan de belastingplichtige één keer een vrijstelling van maximaal 4 opeenvolgende jaren verleend voor de renovatie van een woning.

De renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning (in geval van vergunningsplichtige werken), ofwel een renovatienota.

Zowel bouwvergunning als renovatienota dienen aangevuld te worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering der werken wordt toegelicht.

Uit die documenten moet duidelijk blijken dat de problematische toestand van de woning ten gronde zal worden aangepakt.

De vrijstelling wordt verleend in schijven van één jaar, op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd.

De eerste schijf van één jaar vangt aan op datum van ontvangst van de aanvraag van de vrijstelling. Indien de niet-vervallen bouwvergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, zal de eerste éénjarige periode van vrijstelling aanvangen op de inventarisatiedatum.

De aanvraag van de tweede, derde en vierde schijf dient via een schriftelijk en gemotiveerd verzoek aan de administratie te gebeuren, met opgave van een gedetailleerde stand van zaken der werkzaamheden, onder meer gestaafd aan de hand van foto's . De aanvraag moet door de administratie ontvangen worden minstens 2 maanden voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

De administratie doet uitspraak over de een mogelijke verlenging van de vrijstelling binnen een termijn van 3 maanden na ontvangst van het vrijstellingsverzoek

De administratie kan een plaatsbezoek eisen alvorens te beslissen. Indien dit plaatsbezoek geweigerd of verhinderd wordt of indien aan de administratie geen toegang tot het pand wordt verleend, zal de aanvraag geweigerd worden.

4°

Er wordt een éénmalige vrijstelling van 1 jaar verleend voor de sloop met heropbouw van een woning. De voorgenomen sloop dient aangetoond te worden aan de hand van een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning, aangevuld met een gedetailleerd tijdschema.

Uit die documenten moet duidelijk blijken dat de problematische toestand van de woning/het gebouw ten gronde zal worden aangepakt en/of de sloop binnen het jaar na aflevering van de vergunning zal voltooid zijn.

Indien de niet-vervallen stedenbouwkundige (sloop)vergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, dan zal de éénjarige periode van vrijstelling aanvangen op de inventarisatiedatum. In het andere geval is de aanvangsdatum die van de stedenbouwkundige (sloop)vergunning.

5°

Indien:

- a) 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;
- b) de woningen die krachtens het decreet van 3 maart 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,

- c) de woningen die getroffen zijn door een ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp;
- a) de woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, of omwille van een andere procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt, gedurende een periode van 1 jaar vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief en jaarlijks verlengbaar mits voorleggen van bewijsstukken waaruit blijkt dat het effectief gebruik van het pand nog steeds onmogelijk is tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid

- 6°
- Indien die houder
- een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkend is
 - het OCMW
 - de gemeente
 - of een autonoom gemeentebedrijf is.

Artikel 5: Inkohiering

5.1. Inkohiering

§1.

De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het College van burgemeester en schepenen beschikt.

§2.

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

§3.

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

5.2. Bezwaar tegen de belasting

§1.

De belastingplichtige kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen tegen de belasting volgens de modaliteiten vermeld in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012