
15 2020_GR_00160 **Verwaarloosde woningen en gebouwen: aanpassing
belastingreglement - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Stijn Van Baelen, Burgemeester -voorzitter; de heer Jos Plessers, Schepen; de heer Erik Vanmierlo, Schepen; mevrouw Lieve Theuwissen, Schepen; de heer Bert Schelmans, Schepen; de heer Marc Vanherk, Schepen; mevrouw Ann Bernaerts, Raadslid; mevrouw Mia Croonen, Raadslid; de heer Mathieu Damen, Raadslid; mevrouw Geertje Das, Raadslid; mevrouw Sylvia Dries, Raadslid; de heer Toon Geusens, Raadslid; mevrouw Nicole Ketelbuters, Raadslid; de heer Luc Martens, Raadslid; de heer Guido Schonkeren, Raadslid; de heer Friedo Steensels, Raadslid; de heer Lode Van Mierlo, Raadslid; de heer Jos Vanmontfort, Raadslid; de heer Jan Verjans, Raadslid; mevrouw Sara Vrolix, Raadslid; mevrouw Lieve Willems, Raadslid; de heer Tom Wertelaers, Raadslid; mevrouw Ann Vande Weyer, Raadslid; de heer Rik Bloemen, Waarnemend algemeen directeur

Afwezig:

de heer Eddie Brebels, Algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

- Het huidige verwaarloozingsreglement werd goedgekeurd op 24 oktober 2019 door de Gemeenteraad en geldt voor de periode 1 januari 2020 tot 31 december 2025.
- Een woning of gebouw geldt als verwaarloosd wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten (Art. 25 van het Heffingsdecreet van 22 augustus 1995). Gemeenten kunnen de nadere invulling van deze definitie en de procedure voor de vaststelling van verwaarlozing regelen in een gemeentelijk reglement.
- Verwaarlozing van woningen en gebouwen moet voorkomen en bestreden worden op het grondgebied van Bocholt om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Het is bovendien wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt. Het is daarbij nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren waarbij ingezet wordt op de bestrijding van leegstand én verwaarlozing.
- Jaarlijks wordt het leegstandsregister gescreend op verwaarlozing. Er wordt ook samengewerkt met de wijkpolitie om panden te melden, alsook intern via andere diensten. Er kan op termijn ook gekozen worden voor een straat per straat methode.
- Aan de hand van een technisch verslag worden objectieve en controleerbare vaststellingen gedaan om te bepalen of het gaat om verwaarlozing. Wanneer de woning of het gebouw 18 of meer punten krijgt in het technisch verslag, is er sprake van verwaarlozing. Het technisch verslag is een bijlage van het reglement.
- De eerste twee panden werden in oktober 2020 opgenomen in het verwaarlozingsregister.
- Het reglement dient opgeheven te worden en vervangen door een aangepaste versie, met ingang van 1 januari 2021. Het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB) gaf pas in augustus

2020 feedback over de belastingreglementen van oktober 2019. In artikel 12 is er een vrijstelling voorzien bij overdracht van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt echter niet als het gaat om bloed -en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament. Het ABB vraagt om deze uitzondering te schrappen. Het Hof van Beroep van Gent oordeelde in een arrest van 28 juni 2018 immers dat deze uitzondering niet redelijk verantwoord is. De motivering dat men misbruik van de vrijstellingsregeling wilt tegengaan, volstaat niet volgens het Hof. Gelet op de relatief grote omvang van de registratierechten en notariskosten (in verhouding tot de belasting die in geding kan zijn), valt het volgens het Hof niet in te zien dat een verkoop aan bloed -en aanverwanten een vorm van collusie is die, mogelijk gemaakt door de onderlinge band van bloed -of aanverwantschap, tot doel zou hebben aan de belasting te ontsnappen. Dit arrest gaat over leegstandsbelasting maar het is aannemelijk dat eenzelfde opmerking gemaakt zal worden over het verwaarlozingsreglement.

- Er werd ook opgemerkt door het ABB dat artikel 16 van het reglement niet meer actueel is sinds de invoering van het invorderingswetboek en de aanpassingen van het decreet van 30 mei 2008, vanaf 1 januari 2020.
- Omdat deze wijzigingen doorgevoerd dienen te worden, werd ook gekeken of er nog andere kleine aanpassingen nodig waren. De aangepaste versie werd opnieuw nagekeken door het ABB.

Argumentatie

Aanpassingen:

- Artikel 1. begripsomschrijvingen. Er werd een definitie toegevoegd voor belastingjaar. De verwijzing in de definitie van een woning werd aangepast omdat de Vlaamse Wooncode vanaf 1 januari 2021 vervangen wordt door de Vlaamse Codex Wonen.
- Artikel 2. Vaststelling van verwaarlozing. Het technisch verslag horende bij het reglement van 24 oktober 2019 kende drie categorieën om strafpunten te geven. In het aangepaste technisch verslag zijn er nu vier categorieën waarbij men voor categorie vier 18 strafpunten krijgt en het pand dus verwaarloosd is. Er is maar één situatie waarbij men meteen 18 strafpunten kan krijgen: *"een onafgewerkte woning of gebouw die niet winddicht is binnen de vijf na goedkeuring van de definitieve stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning, wordt beschouwd als verwaarloosd."* Bij dit type woningen, bood het vorige technisch verslag onvoldoende houvast om een woning als verwaarloosd te verklaren (bv. als het buitenschrijnwerk ontbreekt, kan men geen punten geven voor rot of verweerd buitenschrijnwerk).
- Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen. Een woning of een gebouw kan gelijktijdig opgenomen zijn in het register van tweede verblijven en het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. In het vorige reglement was dit niet het geval. Een woning kan bewoond zijn én verwaarloosd zijn. Daarom wordt nu ook geredeneerd dat een tweede verblijf gebruikt kan worden én verwaarloosd kan zijn.
- Artikel 9. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen. Er werd in §1 de volgende zin toegevoegd: *"Het belastingreglement, goedgekeurd op 24 oktober 2019, wordt opgeheven en vervangen door dit reglement met ingang van 1 januari 2021."*
- Artikel 12. Vrijstellingen. De vrijstellingen werden herschreven, maar blijven inhoudelijk hetzelfde. De duur van de vrijstelling wordt nu uitgedrukt in belastingjaren om het duidelijker te maken voor eigenaars.
- Artikel 12. Vrijstellingen. De uitzonderingen bij overdracht van het zakelijk recht werden geschrapt. Deze voor overdracht aan bloed -en aanverwanten, maar ook deze voor overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt en deze voor de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel, werden geschrapt.

- Artikel 12. Vrijstellingen. Er werd een vrijstelling toegevoegd: "*gesloopt wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de omgevingsvergunning verkregen werd en het daaropvolgende belastingjaar.*" Deze zat vervat in de vrijstelling voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. De vrijstelling werd echter geherformuleerd in de versie van 24 oktober 2019 naar "*grondig gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning*" waardoor het lijkt alsof het niet meer geldig is voor een sloopvergunning. Daarom wordt er voor gekozen om deze apart te formuleren.
- Artikel 16. Omdat dit artikel niet meer actueel is sinds de invoering van het invorderingswetboek en de aanpassingen aan het decreet van 30 mei 2008, werd dit artikel aangepast naar: "*Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.*"

Juridische grond

- Artikel 40 § 3 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, "De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente."
- Artikel 41 14^o van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 dat bepaalt dat het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van de retributies en de voorwaarden ervan, inclusief verminderingen en vrijstellingen toekomt aan de gemeenteraad.
- De Omzendbrief KB/ABB2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.
- Artikel 170 §4 van de Grondwet.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- De Vlaamse Codex Wonen en het bijhorende uitvoeringsbesluit, dat in werking treedt op 1 januari 2021 en dat de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.
- Het besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2019 waarin deze besliste om de voortzetting van de IGS "Kwalitatief wonen in Bocholt en Peer" goed te keuren en waarbij er gekozen werd voor de aanvullende activiteit "verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken".
- Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Administratieve afhandeling

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

- de financiële dienst
- de dienst omgeving
- het Agentschap Binnenlands Bestuur

Het besluit wordt bekend gemaakt volgens de bepalingen van artikels 285, 286 en 287 en gemeld aan de toezichthoudende overheid volgens artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

De Gemeenteraad keurt het reglement verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals gehecht aan dit besluit, goed.

Bijlagen

1. 2021 verwaarlozingsreglement Bocholt.pdf

Verwaarlozingsreglement – 1 januari 2021 – 31 december 2025

Gemeente Bocholt

Goedgekeurd op de gemeenteraad van 26/11/2020

Artikel 1 - begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° **administratie**: de gemeentelijke en intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister. De IGS “Kwalitatief wonen in Bocholt en Peer” fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid en ondersteunt de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;

2° **bezwaarinstantie**: het College van Burgemeester en Schepenen, of de administratieve eenheid die door het gemeentebestuur als beroepsinstantie wordt aangeduid;

3° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de eventuele bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° **eengezinswoning**: een goed, vermeld in Boek 1, artikel 1.3.12° van de Vlaamse Codex Wonen (elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden).

6° **tweede verblijf**: elke private woning of gebouw die of dat voldoet aan de begripsomschrijving en voorwaarden voor tweede verblijf in het gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven; tweede verblijven kunnen verwaarloosd zijn en opgenomen worden in het verwaarlozingsregister;

7° **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;

8° **gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen**: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;

9° **gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen**: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;

10° **leegstandsregister**: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

11° **heffingsdecreet**: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

12° **verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de registratiedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

13° **registratiedatum**: 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;

14° **registerbeheerder**: de administratie die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

15° **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.

16° **belastingjaar**: het jaar waarvoor het uitgereikte aanslagbiljet geldt. Dit komt overeen met een kalenderjaar en loopt van 1 januari tot 31 december van een jaar.

Artikel 2 – Vaststelling van de verwaarlozing

§1. 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 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.

§2. Een onafgewerkte woning of gebouw die niet winddicht is binnen de vijf jaar na goedkeuring van de definitieve stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning, wordt beschouwd als verwaarloosd.

Artikel 3 – gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. 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.

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.

Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in de lijst van tweede verblijven, kan eveneens opgenomen worden 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° 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;

d) de motivatie van het bezwaar;

3° 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.

§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 opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7 – schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§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° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
- de reden van het verzoek tot schrapping.

§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° 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;
- d) de motivatie van het beroep;

3° 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 vermeld in het eerste lid 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.

Artikel 9 – belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Het belastingreglement, goedgekeurd op 24 oktober 2019, wordt opgeheven en vervangen door dit reglement met ingang van 1 januari 2021. Er wordt voor de jaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden 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 twaalf 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 op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

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 belastingsschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister. De instrumenterende ambtenaar of de overdrager van het zakelijk recht moet 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:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- 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 paragraaf 1, als belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 11 – Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw:

- Eerste trap (twaalf maanden na opname in het verwaarlozingsregister): 1200 euro
- Tweede trap (tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister): 2400 euro
- Derde trap (derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister, alsook latere verjaardagen van de opname in het verwaarlozingsregister): 3600 euro

§2. Jaarlijks wordt bij de verjaardag van de opname in het verwaarlozingsregister nagegaan of er een vrijstelling toegekend kan worden:

- Indien een vrijstelling wordt toegekend, blijft men in de trap waarin men zich bevond. Jaren van vrijstelling tellen dus niet mee voor de berekening van de belasting.
- Indien er geen vrijstelling wordt toegekend of de periode van vrijstelling is afgelopen, gaat men naar de tweede of derde trap en wordt de belasting dus verhoogd.

§3. Bij overdracht van zakelijk recht blijft de belasting op het gebouw of de woning in de trap waar het zich bevond bij de vorige eigenaars.

Artikel 12 – Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, §4 of §5, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 15.

§3. Van de verwaarlozingsbelasting zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die het zakelijk recht heeft op één enkele woning, bij uitsluiting van enig ander gebouw of enig andere woning, en die als houder van het recht de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats. De vrijstelling geldt bij de eerste belasting conform dit belastingreglement, alsook voor de daaropvolgende twee belastingen, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend werd.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; een bewijsstuk hieromtrent dient aangeleverd te worden. De vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid genomen werd, alsook voor het belastingjaar dat volgt op deze beslissing.

3° de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin men het zakelijk recht heeft verkregen alsook het belastingjaar dat daar op volgt.

4° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft; het bewijs van het verblijf wordt jaarlijks geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de belastingplichtige opgenomen werd in de zorginstelling. Deze vrijstelling kan tot twee keer verlengd worden.

5° de belastingplichtige die valt onder zorgwonen met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de verhuis gebeurde naar de woning die valt onder zorgwonen. Deze vrijstelling kan tot twee keer verlengd worden.

6° De belastingschuldige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt jaarlijks geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft. De vrijstelling geldt voor het belastingjaar waarin de belastingplichtige opgenomen werd in de zorginstelling. Deze vrijstelling kan tot twee keer verlengd worden.

§4. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling wordt verleend voor het belastingjaar waarin de plotse ramp gebeurde, alsook de voor de twee belastingjaren die daarop volgen.

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 voor het belastingjaar waarin de verzegeling of het betredingsverbod afliep en het belastingjaar dat er op volgt.

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van vrijstelling verkrijgen van één jaar. Deze uitzonderlijke verlenging kan worden toegestaan na een plaatsbezoek van de administratie, een omstandig verslag en foto's van de reeds uitgevoerde werken. Er dient ook een stappenplan opgemaakt te worden voor de nog uit te voeren werken met tijdsaanduiding. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een

plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er kan slechts eenmalig een vrijstelling bekomen worden voor het uitvoeren van renovatiewerken met stedenbouwkundige vergunning binnen eenzelfde periode van inventarisatie. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken opgenomen in art. 10.6° is niet mogelijk.

6° gerenoveerd wordt en het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen. Deze vrijstelling kan maximaal twee keer verleend worden. De zakelijk gerechtigde bewijst aan de hand van foto's, facturen, offertes en andere materiële en objectieve bewijzen dat de renovatie plaats vond in het betrokken aanslagjaar. De vrijstelling geldt enkel voor het aanslagjaar waarin de renovatie plaatsvond. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van vrijstelling verkrijgen van een jaar. Deze uitzonderlijke verlenging kan worden toegestaan na een plaatsbezoek van de administratie, een omstandig verslag en foto's van de reeds uitgevoerde werken. Er dient ook een stappenplan opgemaakt te worden voor de nog uit te voeren werken met tijdsaanduiding. De administratie doet uitspraak over de al of niet goedkeuring van de verlenging. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er kan slechts eenmalig een vrijstelling bekomen worden voor het uitvoeren van renovaties binnen eenzelfde periode van inventarisatie. Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van werken met een stedenbouwkundige vergunning is niet mogelijk.

7° gesloopt wordt blijktens een niet vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan maximaal twee keer verleend worden in de twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

8° te koop of te huur staat in het betrokken belastingjaar. Het contract met de makelaar en/of de online immo-advertentie dienen aangeleverd te worden als bewijs. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 1 jaar.

§5. Er wordt wegens overmacht een vrijstelling van de heffing verleend aan de zakelijk gerechtigde die aantoonde dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register om redenen onafhankelijk van zijn wil. De vrijstelling wordt toegekend voor het desbetreffende belastingjaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

Artikel 13 – Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen op ten laatste 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Artikel 14 – Betalingstermijn

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

Artikel 15 – Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaar moet ondertekend zijn en moet minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;

- de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft en het kofiernummer (of gestructureerde mededeling);
- de motivatie van het bezwaar en de bijhorende bewijsstukken;
- indien men gehoord wenst te worden, vermeldt men dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift.

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.

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.

Artikel 16 – toepasselijke regelgeving

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

Artikel 17 – kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt volgens de wettelijke bepalingen bekendgemaakt.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad



Waarnemend algemeen directeur
Rik Bloemen



Voorzitter gemeenteraad
Stijn Van Baelen