

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 17 december 2019

Aanwezig: Bart De Vos, voorzitter;
Jelle Wouters, burgemeester;
Dirk Claes, Dirk Jacobs, Carine Goris, Patrick Vervoort, Piet De Bruyn, schepenen;
Werner Mertens, Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Nele Demuynck, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Ilse Michiels, Ingrid Van Steenberge, Noëlla D'Hooghe, Suzy Michiels, Mia Van Cleynebreugel, Ellen De Rijck, Liesbet Serneels, Heidi Pittomvils, Farida Tierens, Stella Beckx, raadsleden;
An Craninckx, algemeen directeur;

28. Goedkeuring gemeentelijk reglement voor de registratie en de belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen - 2020-2025

Voorgeschiedenis

- De gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2018 houdende het gemeentelijk reglement voor de registratie van verwaarloosde woning en gebouwen.
- De gemeenteraadsbeslissing van 27 augustus 2019 waarin de gemeenteraad besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het verwaarloozingsregister inbegrepen is door het intergemeentelijk samenwerkingsverband Wonen aan de Dijle Zuid van IGO div goed te keuren.

Feiten en context

- Omwille van de continuïteit is het noodzakelijk een nieuw reglement goed te keuren nu het bestaande reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 juni 2018 afloopt op 31 december 2019.
- In het bestaande reglement van 25 juni 2018 werd het intergemeentelijk woonproject 'Wonen tussen Dijle en Velp' opgenomen. Gezien de vorming van de nieuwe cluster Wonen aan de Dijle Zuid is een aangepast reglement aan de orde.
- Dit reglement dient aangenomen te worden om de afbakening van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van verwaarlozing vast te stellen.

Juridische gronden

- Artikel 170, §4, van de Grondwet.
Geen last of belasting kan door de agglomeratie, de federatie van gemeenten en de gemeente worden ingevoerd dan door een beslissing van hun raad.
- Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, in het bijzonder de artikelen 24 en 25 dat stelt dat gemeenten een register van verwaarloosde woningen en gebouwen kunnen bijhouden.
- Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode dat de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Artikel 40 §3 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast, waaronder de gemeentelijke belasting- en retributiereglementen.
- Artikel 41, tweede lid, 14° van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

De bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van de gemeentebelastingen en het vaststellen van de machtiging tot het heffen van retributies en de voorwaarden ervan, is niet delegerbaar aan het college van burgemeester en schepenen.

- Artikel 286 §1, 1° en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017. De reglementen worden bekendgemaakt op de webtoepassing van de gemeente. De bekendmaking van de lijst van reglementen zoals bepaald in artikel 286 §1, 1° gebeurt binnen tien dagen nadat ze genomen zijn, met vermelding van de datum waarop ze via de webtoepassing worden bekendgemaakt en de datum waarop ze zijn aangenomen.
- Artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017. De gemeenteoverheid brengt de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking. Dit gebeurt op dezelfde dag als de bekendmaking van de reglementen op de webtoepassing van de gemeente.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Argumentatie

- Het bestaande reglement zette de manier van werken voort van de Vlaamse Inventaris, die werkte met een technisch verslag met strafpunten voor verschillende categorieën van gebreken. De registratie hing af van de optelsom van een reeks strafpunten waarin ook minder ernstige gebreken (of randvoorwaarden) werden opgenomen.
- In het nieuwe reglement wordt de definitie van verwaarlozing vastgelegd. De woorden 'ernstig' en 'zichtbaar' zijn hierin opgenomen. Er zal gewerkt worden met een beschrijvend verslag waarin enkel de ernstige gebreken die op 'verval' duiden beschreven worden. Dit schept meer duidelijkheid voor de eigenaar én voor de gemeente. Een woning of gebouw kan pas van het register geschrapt worden als alle ernstige gebreken en tekenen van verval verwijderd zijn in plaats van dat herstel tot 18 punten gebeurt.
- Het gemeentelijk reglement registratie en belasting verwaarloosde woningen en gebouwen is aanvullend op het gemeentelijk reglement opmaak leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen. De beschikbare woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moeten niet alleen gebruikt worden maar ook in goede staat blijven. Verwaarlozing leidt namelijk tot verloedering van de leef- en woonomgeving wat extra taken meebrengt voor de gemeente.
- De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting.
- De vrijstellingen van belasting die opgenomen zijn in dit reglement, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.
- Rekening houdend met de financiële toestand van de gemeente.

Besluit

Na beraadslaging,

25 stemmen voor: Jelle Wouters, Dirk Claes, Dirk Jacobs, Carine Goris, Patrick Vervoort, Piet De Bruyn, Werner Mertens, Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Nele Demuynck, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Ilse Michiels, Ingrid Van Steenberge, Noëlla D'Hooghe, Suzy Michiels, Mia Van Cleynenbreugel, Ellen De Rijck, Bart De Vos, Liesbet Serneels, Heidi Pittomvils, Farida Tierens en Stella Beckx

Enig artikel:

Het gemeentelijk reglement voor de registratie van en de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen wordt als volgt vastgesteld en goedgekeurd:

Gemeentelijk reglement voor de registratie van en de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 1: Begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1) beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een aangetekend schrijven,
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;

- 2) gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de 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, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 3) IGO div: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeente is belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register verwaarlozing;
- 4) opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;
- 5) registerbeheerder: De door IGO div aangeduide personeelsleden die belast worden met volgende taken: de opsporing en vaststelling van verwaarlozing, de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde, de opname van woningen/gebouwen in het verwaarlozingsregister, de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het verwaarlozingsregister;
- 6) verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;
- 7) verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 3 van dit reglement;
- 8) woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 9) zakelijk gerechtigde: de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

Artikel 2: Bevoegdheid inzake de inventarisatie van verwaarlozing

De gemeente draagt in navolging van de overeenkomst inzake ondersteuning van het lokaal woonbeleid met IGO div, de bevoegdheid tot opmaak en opbouw van het verwaarlozingsregister over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging 'IGO'. Concreet betekent dit dat de door 'IGO div' aangeduide personeelsleden, de registerbeheerders, belast worden met volgende taken:

- 1) de opsporing en vaststelling van verwaarlozing: uiterlijke schouwing, opstellen beschrijvend verslag en fotodossier;
- 2) opmaak en ondertekening van het opnameattest;
- 3) de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde;
- 4) de opname van woningen/gebouwen in het verwaarlozingsregister;
- 5) de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het verwaarlozingsregister;
- 6) de schrapping van woningen/gebouwen uit het verwaarlozingsregister.

Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen tegen de opname in het verwaarlozingsregister en de beslissingen inzake het toekennen van vrijstellingen met betrekking tot de gemeentelijke verwaarlozingsheffing.

Hoofdstuk 1: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 3: Verwaarlozingsregister

§1. Het door IGO div met de opsporing van leegstand belaste personeelslid, de registerbeheerder, houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. In het verwaarlozingsregister worden 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 houders van het zakelijk recht,
- 4) het nummer en de datum van het opnameattest.

Artikel 4: Registratie van verwaarlozing

§1. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan

buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

- 1) de water- of winddichtheid is aangetast en/of
- 2) de stabiliteit is aangetast en/of
- 3) onderdelen dreigen los te komen en/of
- 4) voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§2. Een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw worden opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§3. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§4. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 5: Kennisgeving van de registratie

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de registratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- 1) het opnameattest met het beschrijvend verslag,
- 2) informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- 3) informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- 4) informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 6: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 5, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 1) de identiteit en het adres van de indiener,
- 2) de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- 3) de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

§2. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§8. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister.

Artikel 7: Schraping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle gebreken die op korte termijn verder verval in de hand werken, zoals omschreven in artikel 4, §1 en zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de registerbeheerder.

§2. Voor de schraping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de registerbeheerder via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- 1) de identiteit en het adres van de indiener,
- 2) de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schraping betrekking heeft,
- 3) de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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 registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn tot schraping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schraping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

Hoofdstuk 2: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 8: Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de jaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

§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 verwaarlozingsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 9: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opname.

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per beveiligde zending een kopie van de notariële akte of een attest van de notaris bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie of het attest bevat minstens volgende gegevens:

- 1) naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht, zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
- 2) datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- 3) nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Als de overdrager van het zakelijk recht nalaat deze kennisgeving te doen, wordt hij, in afwijking van artikel 9 §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10: Tarief van de belasting

	Bedrag
1. Als het gebouw of de woning een eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het register van verwaarlozing is opgenomen	€ 1 300
2. Als het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat	€ 2 600
3. Als het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat	€ 3 900
4. Als het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat	€ 5 200

Artikel 11: Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de registerbeheerder.

§2. Een aanvraag van een vrijstelling moet het college van burgemeester en schepenen bereikt hebben voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het verwaarlozingsregister. Eens de verjaardag van de opnamedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor de voorbije termijn en is de belasting verschuldigd.

§3 Een aanvraag van een verlenging van een vrijstelling moet het college van burgemeester en schepenen bereikt hebben voor het einde van de lopende vrijstelling. Eens de lopende vrijstelling verstreken is, kan er geen verlenging van deze vrijstelling meer gevraagd worden.

§4. Op basis van volgende gronden kan een vrijstelling verleend worden:

- 1) De belastingplichtige die de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en die niet over een andere woning beschikt;
- 2) De belastingplichtige die minder dan twaalf maanden het zakelijk recht over het gebouw of de woning heeft. Deze vrijstelling geldt tot twee jaar na het verkrijgen van het zakelijk recht op dit gebouw of deze woning. Dit bewijs dient afgeleverd te worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van de notariële akte;

- 3) Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoont dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt;
- 4) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het 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;
- 5) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de verwaarlozing. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- 6) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor zover kan worden aangetoond dat de vergunning de gebreken aanpakt die aanleiding geven tot de verwaarlozing. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op de datum van aflevering van de vergunning.
- 7) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het gerenoveerd wordt zonder dat er een omgevingsvergunning vereist is voor zover kan worden aangetoond dat deze werken de gebreken aanpakt die aanleiding geven tot de verwaarlozing. In dit geval moet er een renovatiedossier voorgelegd worden dat minstens de volgende elementen bevat:
 - a) een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - b) een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
 - c) een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
 - d) een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
 - e) een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden
 - f) een akkoord van de mede-zakelijk gerechtigden (indien van toepassing)

De aanvrager geeft toelating om de woning of het gebouw en de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om twaalf maanden te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode.

Deze vrijstelling geldt per woning of gebouw voor een periode van twaalf maanden en is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens twaalf maanden. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

 - g) één of meer facturen van maximum twaalf maanden oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken
 - h) in geval punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.
- 8) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer een omgevingsvergunning afgeleverd werd voor sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van twaalf maanden volgend op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning en kan per woning of gebouw slechts één keer aangevraagd worden.
- 9) Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente of het OCMW verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.
- 10) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer deze reeds eerder is opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en/of gebouwen en er hiervoor een gemeentelijke belasting verschuldigd is door de zakelijk gerechtigde conform het gemeentelijk belastingreglement.
- 11) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het beschermd is als monument voor zover kan worden aangetoond dat dit de rechtstreekse oorzaak is van de verwaarlozing. Deze

vrijstelling geldt tot drie jaar vanaf de beslissing tot bescherming of vanaf de opname op de inventaris en is eenmaal aansluitend verlengbaar met twee jaar.

- 12) De woning of het gebouw is vrijgesteld wanneer het 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. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling kan telkens voor een periode van één jaar verlengd worden. De bewijslast hiervan ligt bij de belastingplichtige.

§4. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het register van verwaarlozing. De anciënniteit van opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de opnamedatum.

Artikel 12: Inkohiering

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

Artikel 13: Betalingstermijn

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

Artikel 14: Bezwaar tegen de belasting

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar aantekenen tegen de beslissing tot de belasting.

Het bezwaarschrift wordt gedagtekend en per beveiligde zending overgemaakt, ondertekend en gemotiveerd zijn en dient minstens de volgende gegevens te bevatten:

- 1) identiteit en adres van de indiener;
- 2) verwijzing naar de opnameattest van verwaarlozing en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- 3) één of meer bewijsstukken die aantonen dat de aanslag ten onrechte gebeurd zou zijn.

De indiener van het bezwaarschrift ontvangt een ontvangstmelding binnen vijftien kalenderdagen na ontvangst van het bezwaarschrift.

Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak over het bezwaar binnen een redelijke termijn.

Artikel 15: Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing, voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 16: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.


Hilde Mariën
algemeen directeur wnd.


Bart De Vos
voorzitter