

Belastingreglement

GR 20170925

Belasting op woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Hoofdstuk I: Heffingstermijn, belastbare grondslag en definities

Artikel 1:

Er wordt voor de aanslagjaren 2018 en 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

1. **Administratie:** de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
2. **Register van verwaarloosde woningen en gebouwen:** het register van verwaarloosde woningen en gebouwen van de stad Diest;
3. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
4. **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande alsook elk onroerend goed of deel van een onroerend goed dat voldoet aan de definitie van woning boven een handelsruimte;
5. **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten;
6. **Bedrijfsruimte:**

de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats;
7. **Kamer:** woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
8. **Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen:**

de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1^o van het Heffingsdecreet;
9. **Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:**

de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
10. **Onverdeeldheid:** een onroerend goed is in verdeeldheid indien er een samenloop is van verschillende houders van het zakelijk recht van dezelfde aard op hetzelfde onroerend goed, zonder dat de aandelen materiaal verdeeld zijn. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is dan ook geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker;
11. **Registerbeheerder:** de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
12. **Registratiedatum:** de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste keer in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen. Als datum geldt de

datum van opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing. De inventarisatiedatum is ook het referentiepunt om de verjaardag te bepalen;

13. **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 II: Registratie

Artikel 3: Vaststelling van de verwaarlozing

De administratie stelt de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte. Deze vaststelling gebeurt 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 van 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.

Artikel 4: Register van verwaarloosde woningen en gebouwen

De stad Diest houdt een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In dit register worden minimaal 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 5: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

De registerbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Alle woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen en die gelegen zijn op het grondgebied van de stad Diest, worden opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen van de stad Diest.

Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het 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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen van de stad Diest.

Artikel 6: 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 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 beroepsprocedure tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
5. informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7: Beroep tegen de voorgenomen registratie

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van betekening van de administratieve akte tot vaststelling van verwaarlozing, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Op straffe van nietigheid moet het beroepschrift:

1. ondertekend en gemotiveerd zijn;
2. met een beveiligde zending worden ingediend;
3. 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 beroepschrift betrekking heeft.

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.

De dienst ruimtelijke ordening registreert elk inkomend beroepschrift in de inventaris en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep 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 beroepschrift.

Het beroep is onontvankelijk als:

1. het te laat wordt ingediend;
2. het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
3. het beroepschrift niet werd ondertekend.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

Als het beroep ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, wordt de opname van het pand in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen definitief. De datum van opname is de datum van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing.

Artikel 8: Schraping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

De zakelijk gerechtigde kan een gemotiveerd verzoek tot schrapping richten aan de registerbeheerder.

Een woning of een gebouw wordt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt 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 18 punten of meer zouden opleveren. In geval van sloop dient het perceel volledig geruimd te zijn, voordat kan over gegaan worden tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

1. ondertekend en gemotiveerd zijn;
2. met een beveiligde zending worden ingediend;
3. 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.

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.

De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

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.

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 het verzoek.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Hoofdstuk III: Belastingen

Artikel 9:

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het 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

Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting zakelijk gerechtigde is van de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw.

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 de verschuldigde belasting naar rato van hun deel in de onverdeeldheid. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het pand in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de stad per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte.

De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

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

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd.

Artikel 11: Tarief en berekening van de belasting

Voor de eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden bedraagt de belasting:

1. 500,00 euro voor een kamer;
2. 1.290,00 euro voor elke andere woning of een gebouw.

Vanaf het tweede aanslagjaar, in hoofde van dezelfde zakelijk gerechtigde, wordt de belasting vermenigvuldigd met 1,5 per gevestigde aanslag, met een maximum van vier vermenigvuldigingen.

Voor woningen en gebouwen die met toepassing van artikel 5, §2 zijn opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, wordt de belasting vermenigvuldigd met 1,5 per termijn van 12 maanden die de woning of het gebouw in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen was opgenomen, tot een maximum van vier vermenigvuldigingen.

Artikel 12: Vrijstellingen

Een vrijstelling van belasting kan enkel aangevraagd worden door middel van het daartoe bestemde aanvraagformulier.

De aanvraag tot vrijstelling van belasting wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze aanvraag moet gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Eens de verjaardag van de registratiedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De anciënniteit van opname in het register 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 registratiedatum.

Artikel 13: Persoonsgebonden vrijstellingen

1. Er wordt een vrijstelling voor de eerste aanslag verleend aan de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt;
2. Een vrijstelling van één jaar wordt toegekend aan de nieuwe zakelijk gerechtigde. De vrijstelling van belasting begint te lopen na het verlijden van de notariële akte waarmee de nieuwe zakelijk gerechtigde het zakelijk recht over de woning of het gebouw verkreeg. Deze vrijstelling geldt niet voor:
 1. overdrachten aan een vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd worden;
 2. de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
 3. de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Artikel 14: Objectgebonden vrijstellingen

Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of het gebouw:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
2. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging.
3. gerenoveerd wordt blijkens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. Een verlenging voor een periode van één jaar is mogelijk, mits indiening van een renovatiedossier. De aanvrager van de vrijstelling van belasting geeft toelating om de geplande en uitgevoerde werken te controleren;
4. gerenoveerd wordt zonder dat een omgevingsvergunning vereist is. Er wordt een gedetailleerd renovatiedossier ingediend waaruit blijkt dat de renovatiewerken de verwaarlozing volledig zullen verhelpen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van één jaar.

Het gedetailleerd renovatiedossier moet minstens de volgende elementen bevatten:

- 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 reeds uitgevoerde werken;
- e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.

De aanvrager van de vrijstelling van belasting geeft toelating de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De bevoegde overheid kan de aanvraag tot vrijstelling van belasting weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zouden zijn om één jaar te duren en/of wanneer de geplande renovatie werken de verwaarlozing niet zullen verhelpen.

De aanvraag is tweemaal aansluitend verlengbaar voor telkens één jaar.

De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging moet gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- a. één of meer facturen van maximum één jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
 - b. in geval het tijdschema uit punt e. van bovenstaande paragraaf niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.
5. gesloopt wordt blijkens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning. De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en kan per woning slechts één keer aangevraagd worden;
6. opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister of de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en hiervoor een gemeentelijke belasting betaald wordt door de zakelijk gerechtigde;
7. krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. De aanvraag tot vrijstelling dient een gedetailleerd renovatiedossier te bevatten zoals omschreven in punt 4 of dient een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning te bevatten of een aangevraagd en/of goedgekeurd beheersplan bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. De vrijstelling van belasting geldt voor een periode van drie jaar. Op basis van een goedgekeurd beheersplan van het Agentschap Onroerend Erfgoed kan de vrijstelling tweemaal met één jaar verlengd worden. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:
1. één of meer facturen van maximum één jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
 2. in geval het tijdschema uit punt 4, e. niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.

Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in dit reglement worden toegepast.

Artikel 15: Wijze van invordering

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

Artikel 16: Betalingstermijn

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

Artikel 17: Bezwaar tegen de belasting

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

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Het bezwaarschrift moet 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.

Artikel 18: Toepasselijke wetgeving

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 niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.