

# Belastingreglement op de ongeschikte en onbewoonbare woningen opgenomen in de Vlaamse Inventaris van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

## HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

### Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. **Administratie:** De gemeentelijke administratieve eenheid of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast om, in samenspraak met de Vlaamse overheid, in te staan voor de lokale bewaking van de kwaliteit van de woongelegenheden conform de Vlaamse Wooncode en de Nieuwe Gemeentewet en mee te werken met de Vlaamse overheid voor de opmaak van de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De gemeente draagt deze taak over aan IGS Wonen in West-Limburg. Wonen in West-Limburg fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid.
2. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
  - a. een aangetekend schrijven;
  - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs.
  - c. een elektronische aangetekende zending.
3. **Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:** de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet.
4. **Inventarisatiedatum:** de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen.
5. **Kamer:** een woning zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10 bis° van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.
6. **Onbewoonbare woning:** een woning zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 12° van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.
7. **Ongeschikte woning:** een woning zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 14° van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.
8. **RenovatieNota:** een gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en die bestaat uit:
  - a. een overzicht van welke niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het wegwerken van de vastgestelde gebreken
  - b. een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
  - c. bestekken of facturen ten bedrage van minimaal 10 000 EUR. Deze facturen en

bestekken mogen niet ouder zijn dan 1 jaar.

- d. een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

9. **Woning:** het goed vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

10. **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a. de volle eigendom;
- b. het recht van opstal of van erfpacht;
- c. het vruchtgebruik.

## **HOOFDSTUK 2. BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN**

### **Artikel 2. Belastbaar feit**

§1. Vanaf 1 januari 2020 en tot en met 31 december 2025 wordt jaarlijks een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

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

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

### **Artikel 3. Belastingplichtige**

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

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

### **Artikel 4. Overdracht van zakelijk recht**

§1. In geval van overdracht van het zakelijk recht, stelt overdrager van het zakelijk recht de verkrijger ervan, voorafgaand aan de overdracht er van in kennis dat het goed is opgenomen in de inventaris.

§2. De overdrager is tevens verplicht om binnen de zeven dagen na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte over te maken aan de administratie. 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.

§3. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van artikel 3 paragraaf 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

## **Artikel 5. Berekeningsgrondslag en bedrag van de belasting**

§1. Het bedrag van de eerste belasting wordt vastgesteld op:

- a. 500 EUR voor een kamer als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10° bis van de Vlaamse Wooncode
- b. 1 100 EUR voor een elke andere woning

§2. Het belastingbedrag van de daaropvolgende jaren is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

Het bedrag van de eerste belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de entiteit zonder onderbreking opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. X mag niet meer bedragen dan 4.

§3. Derhalve zijn volgende heffingen van toepassing op ongeschikt verklaarde kamers:

- |   |           |
|---|-----------|
| • Eerste verjaardag van de inventarisatiedatum                                | 500 EUR   |
| • Tweede verjaardag van de inventarisatiedatum                                | 1 000 EUR |
| • Derde verjaardag van de inventarisatiedatum                                 | 1 500 EUR |
| • Alle verjaardagen volgend op de derde verjaardag van de inventarisatiedatum | 2 000 EUR |

De volgende heffingen zijn van toepassing op elke andere woning:

- |   |           |
|---|-----------|
| • Eerste verjaardag van de inventarisatiedatum                                | 1 100 EUR |
| • Tweede verjaardag van de inventarisatiedatum                                | 2 200 EUR |
| • Derde verjaardag van de inventarisatiedatum                                 | 3 300 EUR |
| • Alle verjaardagen volgend op de derde verjaardag van de inventarisatiedatum | 4 400 EUR |

§4. De woningen die voor de inwerkingtreding van het belastingreglement reeds werden opgenomen in de gewestelijke inventaris, blijven met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum belastingplichtig voor de toepassing van deze belastingvordering.

## **Artikel 6. Vrijstelling van belasting**

§1. De aanvraag voor vrijstelling van belasting dient, op straffe van verval, met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs aan de administratie te worden bezorgd. De zakelijk gerechtigde, die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, zoals hierna beschreven, moet zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie.

### *1° Eigendomsoverdracht*

De natuurlijke -en rechtspersonen, die een woning die opgenomen is op de inventaris van ongeschikt en onbewoonbare verklaarde woningen hebben verworven. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan;

- Rechtspersonen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap
- Vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;

De vrijstelling geldt slechts voor de eerste heffing die volgt na de overdracht. De datum van de feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend (geregeld via authentieke akte of via een verkoopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt);

### *2° Stabiliteitswerken, sloopwerkzaamheden*

De belastingplichtige die een omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden voorlegt.

De vrijstelling geldt voor een periode van één jaar vanaf de datum van toekenning van de omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloop.

Indien op het einde van de vrijstelling de werken of de sloop niet volledig zijn uitgevoerd, vervalt de vrijstelling en wordt de belastingplichtige een belasting opgelegd voor het bedrag dat de belastingplichtige verschuldigd zou zijn, mocht hij geen vrijstelling genoten hebben. Het is de plicht van de belastingplichtige om aan de administratie bewijzen van uitvoering werken of sloop te bezorgen.

### *3° Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen*

De belastingplichtige die een omgevingsvergunning voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.

De vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf de datum van toekenning van de omgevingsvergunning. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de zakelijk gerechtigde uitzonderlijk eenmalig een verlenging van vrijstelling verkrijgen van twee jaar. Deze aanvraag moet uiterlijk 3 maanden vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden afgewerkt worden. De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag.

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, wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Indien op het einde van de vrijstelling de renovatiewerken niet volledig zijn uitgevoerd, vervalt de vrijstelling in het lopende dienstjaar en wordt de belastingplichtige een belasting opgelegd voor het bedrag dat de belastingplichtige verschuldigd zou zijn, mocht hij het lopende dienstjaar geen vrijstelling genoten hebben. Deze vrijstelling kan maar éénmaal worden toegekend aan dezelfde zakelijk gerechtigde en er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met 4°;

#### *4° Renovatiewerken aangetoond middels renovatienota*

De belastingplichtige die een renovatienota voorlegt zoals bepaald in artikel 1, 8.

De vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van de renovatienota.

Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de zakelijk gerechtigde uitzonderlijk eenmalig een verlenging van vrijstelling verkrijgen van twee jaar. Deze aanvraag moet uiterlijk 3 maanden vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag.

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, wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Indien op het einde van de vrijstelling de renovatiewerken niet volledig zijn uitgevoerd, vervalt de vrijstelling in het lopende dienstjaar en wordt de belastingplichtige een belasting opgelegd voor het bedrag dat de belastingplichtige verschuldigd zou zijn, mocht hij het lopende dienstjaar geen vrijstelling genoten hebben. Deze vrijstelling kan maar éénmaal worden toegekend aan dezelfde zakelijk gerechtigde en er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met 3°.

#### *5° Overmacht*

Er wordt wegens overmacht een vrijstelling van de belasting verleend aan de zakelijk gerechtigde die aantoonde dat de woning opgenomen blijft in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen om redenen onafhankelijk van zijn wil. De vrijstelling geldt per dienstjaar.

§2. Indien men nalaat om de vrijstelling aan te vragen volgens voorgaande voorwaarden vervalt het recht op vrijstelling voor dat dienstjaar.

### **Artikel 7. Wijze van inning van de belasting**

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

De belastingplichtige ontvangt een aanslagbiljet na de vaststelling en uitvoerbaarverklaring van het kohier. Het aanslagbiljet bevat alle gegevens zoals vermeld in artikel 4 van het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

### **Artikel 8. Bezwaar tegen de belasting**

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