

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

28/01/2025

Agendanummer: 21

AANWEZIG:

Veerle Schoenmaekers (voorzitter),
Bruno Steegen (burgemeester),
Peter Thijs, Guido Cleuren, Fons Capiot, Griet Mebis, Guy Sillen, Yves Croux, Ann Thijs,
Joris Roebben, Véronique Jans (schepenen),
Johan Sauwens, Jos Roebben, Werner Raskin, Fons Caubergh, Maïke Meijers, Annick Ponthier,
Inge Moors, Wouter Raskin, Wim Hellinx, Veronik Moesen, Johan Danen, Nasser Nijs,
Jeroen Lowist, Pieter Nelissen, Twan Geris, Cindy Sax, Jochen Martens, Karlien Boyen,
Steven Coenegrachts, Ann-Marie Somers, Maarten Vandebeeck, Julie Vangeel, Mercina Claesen,
Leon Nassen (raadsleden),
Jos Claesen (wnd. algemeen directeur)

Onderwerp **Vaststelling van 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**

BEVOEGDHEID EN JURIDISCH KADER

Artikel 170 van de Grondwet.

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 bepaalt dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt. 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.

Het Wetboek van de inkomstenbelastingen (WIB 92).

Het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen (Invorderingswetboek).

Het besluit van de Vlaamse Codex wonen van 2021 artikel 2. 2.

Het besluit van de Vlaamse Codex wonen van 2021, artikel 2.15 tot en met 2.20 betreffende verwaarlozing.

FEITELIJKE CONTEXT

Het gemeenteraadsbesluit van de Stad Bilzen van 4 mei 2021 houdende de vaststelling van 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.

Het gemeenteraadsbesluit van de Gemeente Hoeselt van 25 augustus 2022 houdende de vaststelling van een belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.

MOTIVERING

Verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de stad dient voorkomen en bestreden te worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

Het op het grondgebied van de stad beschikbare patrimonium voor wonen dient optimaal benut te worden.

De strijd tegen verwaarlozing zal onder meer effect hebben als opname in het register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

BESLISSING:

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1

Met ingang van 1 januari 2025 wordt het gemeenteraadsbesluit van de Stad Bilzen van 4 mei 2021 houdende vaststelling van 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, opgeheven.

Artikel 2

Met ingang van 1 januari 2025 wordt het gemeenteraadsbesluit van de Gemeente Hoeselt van 25 augustus 2022 houdende de vaststelling van een belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen, opgeheven.

Artikel 3

Er wordt, met ingang van 1 januari 2025 en eindigend op 31 december 2031, een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 4 Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
 - c) *een elektronische aangetekende zending.*
- 2° Bezwaarinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen;
- 3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 1.3.14 van de Vlaamse Codex wonen van 2021;
- 4° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 5° Registerbeheerder: het College van Burgemeester en Schepenen of de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 6° 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;
- 7° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 1.3.66 van de Vlaamse Codex wonen van 2021;
- 8° 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.
- 9° Renovatienota: een gedateerde en ondertekende nota waarin minstens is opgenomen:
 - 1) Een overzicht van de voorgenomen werken;
 - 2) Een stappenplan waarin omschreven wordt binnen welke termijn deze werken uitgevoerd zullen worden;
 - 3) Bestekken of facturen ten bedrage van minimaal € 10 000,00. Deze facturen en bestekken mogen niet ouder zijn dan één jaar.
 - 4) Een fotoreportage met weergave van de reeds uitgevoerde werken en de nog te renoveren onderdelen.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 5 Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen 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. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 9 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 6 Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

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 7 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 op de datum van de administratieve akte. Deze datum geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

§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.

Artikel 8 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 9 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 8, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

- 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 bezwaarschrift betrekking heeft;

4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 8.

§2. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 10.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§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 bezorgt 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 10 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 quoterings in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 5, 9 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° 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.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§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 bezorgt 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.

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 11

§1. 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 12 Belastingtermijn en belastbare grondslag

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

Indien er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van de zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het op de verjaardag van de registratiedatum.

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

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Tevens moet de overdrager per aangetekend schrijven een kopie van de authentieke overdrachtsakte bezorgen aan de stad, binnen twee maanden na het verlijden ervan. Dit schrijven bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de instrumenterende ambtenaar;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

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

Artikel 13 Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

- € 1.200,00 voor een woning of een volledig gebouw;

Indien de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- € 2.400,00 voor een woning of een volledig gebouw;

Indien de woning of het gebouw een derde of volgende opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting:

- € 3.600,00 voor een woning of een volledig gebouw;

Dit laatste bedrag blijft het bedrag van de aanslag voor ieder volgende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

De belasting is ondeelbaar en verschuldigd per opnamejaar.

Voor de berekening van de belasting worden de jaren waarin een vrijstelling werd genoten of het gebouw/woning aan een andere zakelijk gerechtigde toebehoorde niet meegerekend.

Artikel 14 Vrijstelling

§1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

- 1° De belastingplichtige die de woning aanwendt als hoofdverblijfplaats en volle eigenaar is van één enkele woning bij uitsluiting van enige andere woning;
- 2° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijke recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien 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 omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- 3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 4° Gerenoveerd wordt. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd:
 - indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig gezien vergunningsplichtig zijn én een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan worden voorgelegd;
 - indien het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen én een renovatienota wordt voorgelegd, zoals bepaald in artikel 4, definitie 9.Deze vrijstelling kan maximaal vier jaar verleend worden volgend op de datum van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of voor de renovatienota volgend op de datum van de door de administratie ondertekende nota en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. De vrijstelling is jaarlijks aan te vragen en te documenteren.
- 5° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken in de zin van artikel 3.30, van de Vlaamse codex wonen van 2021;
- 6° het voorwerp uitmaakt van een door de stad, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.50 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3. Een vrijstelling van de leegstandsheffing wordt verleend indien de verwaarlozing van de woning het gevolg is van overmacht, en dus te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde(n) die hem niet kan worden toegerekend. Dit moet duidelijk blijken uit een motivatienota waarbij bewijsmateriaal gevoegd wordt.

Artikel 15 Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van 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

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend (of per mail aan belastingen@bilzenhoeselt.be), ondertekend en gemotiveerd zijn en 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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning. Het bezwaarschrift mag eveneens, tegen ontvangstbewijs, overhandigd worden aan het college van burgemeester en schepenen of aan het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige, alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen. Het college van burgemeester en schepenen of het personeelslid dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen vijftien kalenderdagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift. Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

De belastingplichtigen kunnen de verbetering aanvragen van materiële missingen, zoals dubbele aanslag, rekenfouten, enz. binnen de 5 jaar gerekend vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting werd gevestigd.

Artikel 18 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 niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 19 Kennisgeving toezicht

Van dit reglement wordt melding gemaakt bij de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur. Het reglement wordt overeenkomstig artikels 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

De wnd. algemeen directeur,
Jos Claesen

Namens de gemeenteraad,

De voorzitter,
Veerle Schoenmaekers

De wnd. algemeen directeur,
Jos Claesen

Voor eensluidend afschrift,

De voorzitter,
Veerle Schoenmaekers

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 29/01/2025 door
Jozef Kamiel Claesen



Elektronisch ondertekend op 31/01/2025 door
Veerle Schoenmaekers