

Belastingsreglement op de gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als leegstaand of onafgewerkt, als verwaarloosd of bouwvallig, als ongeschikt of onbewoonbaar: vaststellen

Gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd of bouwvallig¹²

Art. 1 De verordening van belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd of bouwvallig wordt als volgt vastgesteld:

Art.1. ALGEMENE BEPALINGEN³

1.1. Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. Administratie:

De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de inventaris bedoeld in art. 3.1.§1

2. Gebouw:

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 6 en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

3. Inventarisatiedatum:

De datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.

4. Renovatienota:

- a) een overzicht van welke stedenbouwkundig niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het wegwerken van de vastgestelde gebreken;
- b) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
- c) een kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden;
- d) Plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.

5. Verwaarlozing/bouwvalligheid:

Een woning of gebouw wordt als geheel of gedeeltelijk verwaarloosd beschouwd wanneer de woning of het gebouw aan de structuur uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont. Dit houdt gebreken in aan private buitenruimten aan de woning of het gebouw of aan buitenmuren,voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk,kroonlijst, dakgoten of glas. Uitgesproken gebreken zijn algemeen, indien ze zich voordoen over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van de woning of het gebouw.

Gebreken zijn beperkt van omvang, indien ze zich voordoen over minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van de woning of het gebouw.

Om als verwaarloosd te worden gekwalificeerd, moet er minstens sprake zijn van twee beperkte gebreken of één algemeen gebrek. Er is echter steeds sprake van verwaarlozing wanneer het gebreken betreft die de stabiliteit of veiligheid van de woning of het gebouw in gevaar brengen of wanneer het woningen of gebouwen betreft die aangetast zijn door vochtindringing. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een technisch verslag

6. Woning:

Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

1.2. Belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op de gemeentelijke inventaris zoals bedoeld in art. 3 inventaris 3.1. §1.

Art.2. BELASTINGSPLICHTIGE

2.1. Belastingplichtige

§1. Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op het ogenblik van de opname in de in art. 3.1.§1. bedoelde inventaris:

- De volle eigendom
- Het recht van opstal of van erfpacht
- Het vruchtgebruik

In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte van de overdracht.

¹ Gemeenteraad van 19 december 2013

² Gemeenteraad van 2 april 2015

³ Gemeenteraad van 2 april 2015

Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. In geval van vruchtgebruik, is de vruchtgebruiker belastingplichtig. In geval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtig.

§2 Zolang het gebouw, de woning en/of het perceel niet is geschrapt uit een gemeentelijke inventaris, wordt de houder van een zakelijk recht, bedoeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt als belastingplichtige van de nieuwe belasting beschouwd.

§3 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 het verschuldigde bedrag à rato van hun deel in de onverdeeldheid.

2.2. Overdracht van zakelijk recht

§1 Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in art. 2.1. §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een aangetekend schrijven en/of tegen ontvangstbewijs in kennis stellen van de opname van het gebouw, de woning en/of het perceel in de gemeentelijke inventaris.

§2 Degene die het zakelijk recht overdraagt bezorgt binnen de maand na het verlijden van de notariële akte aan de administratie een kopie van de authentieke akte.

Art. 3. INVENTARIS

3.1. Inventaris

De administratie maakt een gemeentelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen

3.2. Inventarisatiedatum

§1 De inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en/of woningen gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of bouwvalligheid.

§2 De inventarisatie van gebouwen en/of woningen op percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de woning als puin of krotwoning. Deze gebouwen en/of woningen worden toegevoegd aan de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

§3 De administratie geeft de houder van het zakelijk recht bij aangetekend schrijven kennis van opname op de lijst van verwaarloosde of bouwvallige woningen of gebouwen.

3.3. Wijze van inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de verwaarlozing van een gebouw en/of woning op te sporen en vast te stellen aan de hand van het technisch verslag bijgevoegd als bijlage bij de brief met vermelding van de vaststelling.

§2 De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van deze vaststelling.

§3 De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling binnen 4 maanden na de kennisgeving betwisten en/of binnen dezelfde termijn aantonen dat het gebouw en /of woning niet (meer) verwaarloosd is of het puin verwijderd is.

§4 Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt de gebreken weg te werken, of het tegenbewijs te leveren, maakt de administratie een administratieve akte op van verwaarlozing. Deze akte wordt aangetekend verstuurd aan de houder van het zakelijk recht.

3.4. Schrapping uit de inventaris

§1 Gebouwen en/of woningen die voorkomen op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen worden geschrapt na opmaak van een controleverslag door de administratie dat bevestigt dat de opgelegde werken uitgevoerd zijn.

§2 De percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning worden geschrapt uit de inventaris zodra het puin verwijderd is of de krotwoning gesloopt is.

3.5. Betwisting weigering schrapping uit de inventaris

§1 De houder van het zakelijk recht kan de weigering van schrapping uit de inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen binnen één maand na het ontvangen van de weigering bij het College van burgemeester en schepenen via aangetekende brief, tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat de weigering van schrapping onterecht is.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en ondertekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- De motieven waarop men zich beroept om de weigering tot schrapping aan te vechten en de bewijskrachtige documenten ter staving van die motieven

§2 Het college van burgemeester en schepenen registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Het college toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- Het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen in art. 3.4§1;
- Het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger die houder is van de volle eigendom; het recht van opstal of van erfpacht; het vruchtgebruik;
- Het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het college van burgemeester en schepenen vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze die beslissing mee aan de indiener met vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3 Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor de directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Art. 4. BEREKENING VAN DE BELASTING ⁴

§1

- Opname in de inventaris: 750,00 euro;
- Eerste verjaardag van de inventarisatiedatum: 1 500,00 euro;
- Tweede verjaardag van de inventarisatiedatum: 2 250,00 euro;
- Derde verjaardag van de inventarisatiedatum: 3 000,00 euro;
- Vierde verjaardag van de inventarisatiedatum: 3 750,00 euro;
- Vijfde verjaardag van de inventarisatiedatum: 4 500,00 euro
- Enz.

Op elke nieuwe verjaardag van de inventarisatiedatum wordt de heffing verhoogd met 750,00 euro.

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

§2 Voor gebouwen die vóór 1 januari 2014 opgenomen werden op de gemeentelijke inventaris en waarvoor al de toenmalige maximumheffing van 3.000,00 euro verschuldigd was, zijn volgende heffingen van toepassing:

- Eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum volgend op 1 januari 2014: 3 750,00 euro;
- Elke daarop volgende verjaardag van de inventarisatiedatum wordt de heffing telkens verhoogd met 750,00 euro.

Art. 5. VRIJSTELLINGEN

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 2, wordt vrijgesteld van belasting:

1° Indien hij het gebouw en/of de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en hij over geen andere woning beschikt. Deze vrijstelling geldt gedurende de twee jaren die volgen op de verwerving van het goed en op voorwaarde dat dit enige eigendom ook door de eigenaar zelf effectief wordt bewoond.

2° Indien de woning of het gebouw minder dan twee jaar in zijn bezit is. De datum van de feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt)

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap;

3° Er wordt in een periode van 10 jaar aan de belastingplichtige één keer een vrijstelling van maximaal 4 opeenvolgende jaren verleend voor de renovatie van een woning of gebouw.

De renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning (in geval van vergunningsplichtige werken), ofwel een renovatienota. Zowel bouwvergunning als renovatienota dienen aangevuld te worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering der werken wordt toegelicht. Uit die documenten moet duidelijk blijken dat de problematische toestand van de woning/het gebouw ten gronde zal worden aangepakt.

De vrijstelling wordt verleend in schijven van één jaar, op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd.

De eerste schijf van één jaar vangt aan op datum van ontvangst van de aanvraag van de vrijstelling.

Indien de niet-vervallen bouwvergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, zal de eerste éénjarige periode van vrijstelling aanvangen op de inventarisatiedatum.

De aanvraag van de tweede, derde en vierde schijf dient via een schriftelijk en gemotiveerd verzoek aan de administratie te gebeuren, met opgave van een gedetailleerde stand van zaken der werkzaamheden, onder meer gestaafd aan de hand van foto's . De aanvraag moet door de administratie ontvangen worden minstens 2 maanden voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

De administratie doet uitspraak over de een mogelijke verlenging van de vrijstelling binnen een termijn van 3 maanden na ontvangst van het vrijstellingsverzoek

De administratie kan een plaatsbezoek eisen alvorens te beslissen. Indien dit plaatsbezoek geweigerd of verhinderd wordt of indien aan de administratie geen toegang tot het pand wordt verleend, zal de aanvraag geweigerd worden.

4° Er wordt een éénmalige vrijstelling van 1 jaar verleend voor de sloop met heropbouw van een woning of gebouw.

De voorgenomen sloop dient aangetoond te worden aan de hand van een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning, aangevuld met een gedetailleerd tijdschema.

Uit die documenten moet duidelijk blijken dat de problematische toestand van de woning/het gebouw ten gronde zal worden aangepakt en/of de sloop binnen het jaar na aflevering van de vergunning zal voltooid zijn.

⁴ Gemeenteraad van 2 april 2015

Indien de niet-vervallen stedenbouwkundige (sloop)vergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, dan zal de éénjarige periode van vrijstelling aanvangen op de inventarisatiedatum.

In het andere geval is de aanvangsdatum die van de stedenbouwkundige (sloop)vergunning.

5° Indien:

a) de gebouwen en/of woningen binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;

b) de gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling,

c) de gebouwen en/of woningen die getroffen zijn door een ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp;

d) De gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure of omwille van een andere procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt, en gedurende een periode van 1 jaar vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, en jaarlijks verlengbaar mits voorleggen van bewijsstukken waaruit blijkt dat het effectief gebruik van het pand nog steeds onmogelijk is tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid.

6° Indien die houder

- een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkend is
- het OCMW
- de gemeente
- of een autonoom gemeentebedrijf is.

Art.6. INKOHIERING

De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen de belastingsaanslag bij het college van burgemeester en schepenen met toepassing van de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk bij het college van burgemeester en schepenen of via e-mail op het e-mailadres belastingen@oostrozebeke.be worden ingediend, ondertekend zijn en worden gemotiveerd. De indiening van het bezwaar moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

- de naam, hoedanigheid, het adres of zetel van de belastingschuldige;
- het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen;

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden moet dit uitdrukkelijk vermelden in zijn bezwaar.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verzonden, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan naar enerzijds de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds de financieel beheerder.

Art. 2 Aan de Huisvestingsdienst Regio Izegem wordt opdracht gegeven om de inventaris te beheren van woningen en gebouwen die op basis van de verordening belast worden.

Art. 3 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, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012 betreffende de vestiging, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6, 7 tot en met 9 van het wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit wetboek en latere wijzigingen van toepassing, voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Art. 4 Een kopie van dit besluit wordt verzonden naar de gouverneur