# Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen

Datum goedkeuring gemeenteraad: 10/09/2020
Datum publicatie website: 18/09/2020

## Artikel 1 - grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het register verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het register.

§3. Zolang de woning of het gebouw niet geschrapt is uit de inventaris, blijft de belasting, vanaf de datum van de eerste verjaardag van de opname ervan, jaarlijks verschuldigd.

## Artikel 2 - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de verwaarloosde woning of gebouw op het ogenblik dat de belasting verschuldigd wordt.

§2. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door opstalhouder, de erfpachter of de vruchtgebruiker op het ogenblik dat de belasting verschuldigd wordt.

§3. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval van meerdere eigenaars, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§4. In geval van overdracht van de eigendom stelt de gemachtigde ambtenaar de nieuwe eigenaar er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het register. De gemachtigde ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, de identiteitsgegevens, het adres en het eigendomsaandeel van de nieuwe eigenaar.

## Artikel 3 - tarief

De belasting wordt als volgt vastgesteld:

- € 1.750,00 * (P + 1)

Waarbij P het aantal periodes van 12 maanden is dat de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris. Deze factor kan niet hoger zijn dan 4.

## Artikel 4 - vrijstellingen

§1. Een vrijstelling wordt aangetekend aangevraagd bij het college van burgemeester en schepenen. De aanvrager legt hiervoor de nodige bewijsstukken voor. Bij twijfel over de ontvangst van de aanvraag draagt de aanvrager de bewijslast.
Het college van burgemeester en schepenen beslist over de aanvraag binnen een termijn van 60 dagen na de ontvangst van het verzoek. Indien bijkomend onderzoek nodig is, kan de termijn verlengd worden met 60 dagen. Indien er geen beslissing is binnen deze termijn, wordt de aanvraag geacht goedgekeurd te zijn.

§2. Een vrijstelling wordt verleend als aan één van volgende voorwaarden is voldaan:

A) indien de woning of het gebouw volledig en uitsluitend gebruikt wordt als hoofdverblijfplaats én als men over geen andere woning of gebouw beschikt. Hiervoor moet een verklaring op eer opgesteld worden. Deze vrijstelling vervalt bij verhuis of aankoop van een andere woning of gebouw.

B) indien de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen bouwvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

C) indien de woning of het gebouw onbruikbaar is geworden door een ramp; Een ramp is een gebeurtenis die - zich buiten de wil van de eigenaar - uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning / het gebouw, waardoor het gebruik of de bewoning van de woning / het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt. Vanaf de datum van de ramp geldt er een vrijstelling van twee jaar.

D) indien de woning of het gebouw valt onder een sociaal beheersrecht (cf. artikel 90, §2 en §3 van de Vlaamse Wooncode), waardoor ze als sociale huurwoning kan worden verhuurd.

E) indien voor de woning of het gebouw een renovatiecontract van minstens negen jaar gesloten is met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie.

F) indien er sprake is van overmacht waardoor de woning of het gebouw geïnventariseerd blijft buiten de wil van de eigenaar. De vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van één jaar en kan jaarlijks verlengd worden als de overmacht aanhoudt. Er kan pas sprake zijn van overmacht omwille van redenen die volledig buiten de wil van de eigenaar om gebeuren en indien de eigenaar kan aantonen dat tijdig alles in het werk is gesteld om die ongewilde situatie op te lossen. Bij het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden moeten nieuwe bewijsstukken aangeleverd worden, waaruit blijkt dat de overmacht nog steeds aanhoudt.

## Artikel 5 - opschortingen

§1. Een opschorting wordt aangetekend aangevraagd bij het college van burgemeester en schepenen. De aanvrager legt hiervoor de nodige bewijsstukken voor. Bij twijfel over de ontvangst van de aanvraag draagt de aanvrager de bewijslast.
Het college van burgemeester en schepenen beslist over de aanvraag binnen een termijn van 60 dagen na de ontvangst van het verzoek. Indien bijkomend onderzoek nodig is, kan de termijn verlengd worden met 60 dagen. Indien er geen beslissing is binnen deze termijn, wordt de aanvraag geacht goedgekeurd te zijn.

§2. Een opschorting kan aangevraagd in volgende situaties:

A) Bij de verwerving van een zakelijk recht van volle eigendom, vruchtgebruik, opstal of erfpacht kan de heffing worden opgeschort gedurende twee jaar. De opschorting vangt aan bij het verlijden van de notariële akte.

Deze opschorting geldt niet indien:

- bij de overdracht aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden.
- de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel.

B) Als het bewijs geleverd wordt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden. Om deze opschorting te verkrijgen worden volgende documenten voorgelegd:

- 1. Een goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning (behalve een loutere sloopvergunning).
- 2. Een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning, opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.
- 3. Een gedetailleerd renovatieschema, dat volgende stukken bevat:
    - Een tekening of schets van de woning / het gebouw met een aanduiding van de geplande werken.
    - Een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd gaan worden met een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken.
    - Offertes met een raming van de kosten van de werken.
    - Een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer.
    - Een offerte voor de levering van materialen, als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd.

Indien geen stedenbouwkundige vergunning is verreist, volstaat het om enkel een renovatieschema in te dienen. Uit de vergunning of het renovatieschema moet duidelijk blijken dat de geplande werken leiden tot het wegwerken van de gebreken die vastgesteld en geleid hebben tot de inventarisatie.

Als enkel een vergunning, een aanvraag voor het bekomen van een vergunning of een gedetailleerd schema wordt voorgelegd voor de sloop van het pand, wordt geen opschorting verleend. Als de sloop gevolgd wordt door een vervangingsbouw, komt deze wel in aanmerking voor opschorting. Deze opschorting vangt aan wanneer alle stukken zijn voorgelegd en duurt maximaal 4 jaar. De opschorting kan uitzonderlijk 5 jaar bedragen indien de werken betrekking hebben op 3 of meer panden of bij zeer omvangrijke werken.

De periode van opschorting eindigt op het moment dat de renovatiewerken beëindigd zijn. De aanvrager moet het einde van de werken melden. De opschorting wordt ongedaan gemaakt indien:

- de aangeduide renovatiewerken op het einde van de periode van opschorting niet beëindigd zijn, tenzij op dat ogenblik een periode van vrijstelling loopt. Als de werken niet worden uitgevoerd zoals aangegeven, contacteert de aanvrager de administratie zo snel mogelijk omdat dit een invloed heeft op de toegekende opschorting.

§3. Als de opschorting ongedaan wordt gemaakt, is de opgeschorte belasting alsnog verschuldigd.

## Artikel 6 - Wijze van invordering en betalingstermijn

De belasting wordt ingevorderd via een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

## Artikel 7 - Bezwaren

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger 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.

§3. Het bezwaar kan via één van de volgende kanalen worden ingediend :

- e-mail : fin@wemmel.be
- post : gemeentebestuur Wemmel - college van burgemeester en schepenen, Dr. H. Folletlaan 28, 1780 Wemmel
- via het e-formulier dat ter beschikking wordt gesteld op de gemeentelijke website