

BESLIST:

- I. Voor de aanslagjaren 2014 t/m 2019 onderhavig inventarisatie- en belastingreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd goed te keuren :

"REGLEMENT VAN INVENTARISATIE EN BELASTING OP GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS VERWAARLOOSD

Art. 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. **administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de inventaris bedoeld in art. 3.1. §1.
2. **beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - 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.
3. **college:** het college van burgemeester en schepenen van en te 8420 De Haan.
4. **datum overdracht zakelijk recht:** datum van de notariële akte tot overdracht van het zakelijk recht.
5. **gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 12. en niet valt onder de toepassing van art. 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
6. **inventarisatiedatum:** de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in de inventaris bedoeld in art. 3.1. §1 wordt opgenomen.
7. **onafgewerkt gebouw of onafgewerkte woning:** een gebouw of woning dat binnen de drie jaar na de aanvang van de werken niet winddicht is, waardoor de stedenbouwkundige vergunning ervan is komen te vervallen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een onafgewerkte woning wordt beschouwd als een verwaarloosde woning en/of gebouw.
8. **ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 2.2 §1 en waardoor de schade dermate is dat het gebruik ervan onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag,....
9. **renovatie-nota:** een nota die bestaat uit:
 - a) een overzicht van welke stedenbouwkundige 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.
10. **ruïne of restant van een gebouw en/of woning:** gebouw of een woning waarvan niet alle gebouwelementen nog aanwezig zijn. Een ruïne of restant van een woning of gebouw wordt beschouwd als een verwaarloosde woning.
11. **verwaarloosd gebouw en/of verwaarloosde woning:** een gebouw en/of woning met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een verslag op basis van 9 punten of meer, waarbij ieder teken van verval een bepaald aantal punten oplevert. Het verslag met het aantal punten worden als bijlage 1 bijgevoegd.
12. **woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers.

1.2. Belastbare grondslag

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

Art. 2. BELASTINGPLICHTIGE

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 dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of 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. 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.

In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§2 Zolang het gebouw en/of de woning niet is geschrapt uit de gemeentelijke inventaris, worden de houders 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.

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 bij aangetekend schrijven.

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 en/of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van punt 2.1. §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 3. INVENTARIS

3.1. Inventaris

§1 De administratie maakt een gemeentelijke inventaris 'verwaarlozing' op met afzonderlijke lijsten van:

- verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
- ruïnes of restanten;
- onafgewerkte gebouwen en/of woningen.

§2 Een gebouw of woning kan slechts op één lijst van de inventaris 'verwaarlozing' worden opgenomen.

3.2. Beoordeling van de verwaarlozing

§1 De inventarisatie van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen, de ruïnes of restanten of de onafgewerkte gebouwen en/of woningen gebeurt aan de hand van het model van technisch verslag volgens het model als bijlage 1 bij onderhavig reglement.

§2 Een gebouw en/of woning vertoont ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval als het volgens dit verslag een eindscore behaalt van 9 punten en meer, waarbij een gebrek of teken van verval van categorie I geldt voor 3 punten en van categorie II voor 9 punten.

§3 De ambtenaar die de gebreken of tekenen van verval vaststelt, geeft de houders van het zakelijk recht, zoals bedoeld in art. 2.1. §1 kennis van het verslag. De kennisgeving gebeurt bij beveiligde zending.

§4 Het verslag vermeldt de naam van de bevoegde ambtenaar die het verslag heeft opgesteld, het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve eenheid waartoe hij/zij behoort en de datum en de plaats van de opmaak ervan.

3.3. Betwisting inzake beoordeling verwaarlozing

De houders van het zakelijk recht kunnen de vaststelling binnen vier maanden na de datum van kennisgeving betwisten en/of binnen dezelfde termijn aantonen dat het gebouw en/of woning niet (meer) verwaarloosd is, de ruïne of restanten verwijderd zijn of de woning en/of het gebouw is afgewerkt.

Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houders van het zakelijk recht er niet in slagen de gebreken weg te werken, of het tegenbewijs te leveren, maakt de administratie een administratieve akte op van verwaarlozing overeenkomstig de bepalingen van art. 3.4. van dit reglement.

3.4. Vaststelling van de verwaarlozing

§1 De vaststelling van de verwaarlozing van een gebouw en/of woning gebeurt aan de hand van een administratieve akte, waarvan het model opgenomen is als bijlage 2 bij dit reglement.

§2 Een afschrift van de administratieve akte wordt betekend bij beveiligde zending aan de houders van het zakelijk recht.

§3 De administratieve akte vermeldt de naam van de bevoegde ambtenaar die de akte heeft opgesteld, het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve overheid waartoe hij/zij behoort en de datum en de plaats van de opmaak ervan.

3.5. Betwistingen inzake vaststelling

- §1 De houders van het zakelijk recht kunnen de administratieve akte van verwaarlozing binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na die van de kennisgeving, betwisten en binnen dezelfde termijn en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat het gebouw en/of de woning niet verwaarloosd is op de datum van opmaak van de administratieve akte van verwaarlozing. Dit bezwaarschrift dient, op straffe van verval, ondertekend te zijn door de houder van het zakelijk recht, gericht te worden aan het college en ingediend te worden per beveiligde zending. De postdatum van de beveiligde zending geldt als datum van ontvangst.
- §2 De houders van het zakelijk recht die de administratieve akte wensen te betwisten, dienen hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken aan het college voor te leggen. Het ondertekend beroepschrift dat ingediend wordt bij beveiligde zending, bevat minimaal de volgende gegevens:
- de identiteit en adres van de indiener;
 - de aanwijzing van de administratieve akte van verwaarlozing en van het gebouw en/of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
 - één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van art. 3.2. van onderhavig reglement.
- §3 Het college doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na die van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

3.6. Opname in de inventaris

Indien de beslissing tot opname in de inventaris 'verwaarlozing' niet of niet tijdig betwist wordt, of het beroep tegen de administratieve akte onontvankelijk of ongegrond is, worden de verwaarloosde gebouwen en/of woningen opgenomen in de inventaris 'verwaarlozing' op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing. De houders van het zakelijk recht worden hiervan in kennis gesteld per beveiligde zending.

3.7. Schraping uit de inventaris

- §1 De verwaarloosde gebouwen en/of woningen, de onafgewerkte gebouwen en/of woningen of de ruïnen of restanten worden geschrapt uit de inventaris 'verwaarlozing' op de datum van de vaststelling door de administratie dat de voorwerpen van inventarisatie volgens de criteria van het technisch verslag niet meer als verwaarloosd of onafgewerkt of als ruïne of restant beschouwd kunnen worden.
- §2 De onafgewerkte gebouwen en/of woningen worden niet meer als verwaarloosd beschouwd zodra ze wind- en waterdicht zijn.
- §3 De ruïnen of restanten worden geschrapt uit de inventaris 'verwaarlozing' zodra de ruïne of het restant gesloopt is en het puin geruimd is, of ingeval van wederopbouw, de woning en/of het gebouw wind- en waterdicht is.
- §4 Het controleonderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingplichtige aan de administratie. Deze aanvraag dient ondertekend te zijn en op straffe van verval, ingediend te worden bij wijze van een beveiligde zending. De postdatum van de beveiligde zending geldt als datum van ontvangst.
- §5 De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schraping binnen een termijn van orde van twee maanden na ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Art. 4. VOORKOMEN OP VERSCHILLENDE INVENTARISSEN

Een gebouw dat of een woning die voorkomt op de inventaris 'verwaarlozing' kan eveneens geïnventariseerd worden op de gewestelijke inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbare woningen en/of gebouwen, op de gewestelijke inventaris 'verwaarloosde gebouwen en/of woningen' en opgenomen worden op de gemeentelijk inventaris 'leegstaande gebouwen en/of woningen'.

Art. 5. BEREKENING VAN DE BELASTING

Er wordt voor de aanslagjaren 2014 t/m 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de gebouwen en/of woningen, alsmede op de ruïnes of restanten die op datum van 1 januari van het heffingsjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Voor het eerste heffingsjaar bedraagt de belasting € 1.300,00 per belastbare entiteit, die werd opgenomen in de inventaris "verwaarlozing".

De belasting wordt t.o.v. het vorig heffingsjaar vermeerderd met 50% per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de entiteit op de inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen staat.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de entiteit op de inventaris staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende de entiteit.

Deze herberekening geldt niet voor overdrachten aan:

- a) vennootschappen waarin de vroegere houders van het zakelijk recht participeren, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- b) bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Art. 6. VRIJSTELLINGEN

§1 Van de heffing op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

- 1° de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning. De vrijstelling geldt voor een periode van maximaal twee jaar vanaf de datum van opname in de inventaris verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

- 2° - de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in de ouderenvoorziening;
- de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of het ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in de psychiatrische inrichting of het ziekenhuis;

Deze vrijstellingen gelden enkel voor de houder van het zakelijk recht die eigenaar is van één woning, welke hij als laatste bewoner als hoofdverblijfplaats gebruikte;

- 3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing;
- 4° de belastingplichtige die minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
Deze vrijstelling geldt niet in geval van overdracht aan:
 - a) vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
 - b) bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad;
- 5° de belastingplichtige die minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is via erfopvolging of testament van het gebouw of de woning, voor een periode van twee jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt uitsluitend voor bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad.

§ 2 Een vrijstelling van heffing op verwaarlozing wordt verleend indien het gebouw of de woning, de ruïne of het restant:

- 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- 3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, voor zover bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend. In geval van een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier, duurt de vrijstelling tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremierdossier;
- 4° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 5° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek, een gerechtelijke procedure of omwille van een andere administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvraag van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak de normale ingebruikname van het onroerend goed verhindert;
- 6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;
- 7° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van art. 18§2 van de Vlaamse Wooncode (sociaal beheersrecht).

Uitsluitend de in onderhavig reglement vermelde vrijstellingen kunnen toegepast worden.

§3 Een vrijstelling van de heffing dient aangevraagd te worden.

De houders van het zakelijk recht richten de gemotiveerde vraag tot vrijstelling via een aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs aan het college van burgemeester en schepenen uiterlijk binnen de maand na het versturen van de administratieve akte tot vaststelling van verwaarlozing, en in voorkomend geval telkenmale uiterlijk binnen de maand na het verlopen van een periode van 12 maanden.

De houders van het zakelijk recht die gebruik wensen te maken van een vrijstelling zoals hiervoor beschreven, dienen zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen.

Art. 7. Overgangsmaatregelen

Gebouwen en/of woningen, ruïnes of restanten die werden geïnventariseerd als 'verwaarloosd' overeenkomstig de bepalingen van het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande en verwaarloosde gebouwen en/of woningen en indicaties ter bepaling van leegstand en verwaarlozing, aangenomen in de gemeenteraad van 18 november 2010 en die op 31 december 2013 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen in de inventaris met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum.

Art. 8. Bijlagen die integraal deel uitmaken van dit reglement

Bijlage 1: Technisch verslag tot vaststelling van de verwaarlozing

Bijlage 2: Administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing."

- II. Zijn besluit van 18 november 2010, houdende vaststelling van het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande en verwaarloosde gebouwen en/of woningen en indicaties ter bepaling van leegstand en verwaarlozing op te heffen bij de inwerkingtreding van bovenvermeld reglement.
- III. Bovenvermeld reglement in voege te laten treden op 1 januari 2014.
- IV. Dit reglement bekend te maken bij middel van aanplakking.
- V. De vestiging en de invordering van deze belasting zal geschieden door middel van een kohier overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- VI. Afschrift van onderhavig besluit ter kennisgeving over te zenden aan de Vlaamse Overheid- Wonen Vlaanderen en voor administratief toezicht aan de provinciegouverneur.