

## Leefkader – Stadsontwikkeling – Stedenbouwkundige Vergunning

### Belastingreglement op de geheel of gedeeltelijk leegstaande of verwaarloosde gebouwen

#### HOODFSTUK I: GELDIGHEIDSDUUR EN GRONDSLAG

##### Artikel 1: Geldigheidsduur

Er wordt, ten bate van de Gemeente, voor de dienstjaren 2016 tot 2019, een maandelijkse belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande of verwaarloosde gebouwen, voor zover deze gelegen zijn langsheen een openbare weg of op een perceel dat direct grenst aan de openbare weg.

##### Artikel 2: Definities

Door het reglement wordt beschouwd:

- 2.1. Geheel leegstaande of verwaarloosde gebouwen: gebouwen die het voorwerp uitmaken van een besluit van een onbewoonbaarheidsverklaring of een ongezondheidsverklaring of waarop een bevel tot afbraak rust, of gebouwen waarbij, ingevolge een verslag opgesteld door een daartoe gemachtigde gemeentebeambte, uiterlijke gebreken werden vastgesteld aan de voorgevel, zoals barsten of breuken, gebarsten voegen, losgekomen pleisterwerk, losgekomen stenen, vorming van mos, van plantengroei of gebreken aan de gevelelementen, aan de schouwen, aan erkers, aan loggia's, aan balkons, aan het daktimmerwerk, aan de dakbedekking, aan de dakranden, aan de kroonlijst, aan de regenwaterafvoerlopen, aan de kelderramen, aan de gevelopeningen, aan de beglazing, aan het buitenschrijnwerk maar ook de gebouwen met openstaande vensterdeuren of ramen welke toelaten dat duiven of andere vogels binnendringen; deze opsomming is echter niet exhaustief.
- 2.2. Gedeeltelijk leegstaande of verwaarloosde gebouwen: een gebouw waarvan een of verschillende niveaus niet uitgebaat wordt en die aan dezelfde kenmerken als een volledig leegstaand of verwaarloosd gebouw voldoen.
- 2.3. Gebouw: elk gebouw of elke installatie dat deze functie heeft, zelfs bestaande uit niet-duurzame materialen, dat vastgemaakt is of deel uitmaakt van de bodem (funderingen) en dat bestemd is om ter plekke te blijven, zelfs indien het gedemonteerd of verplaatst kan worden.

### Artikel 3: Bekendmaking van de vaststelling

3.1. De staat van een gebouw, zoals beschreven in artikel 1 van huidig reglement, maakt het voorwerp uit van een vaststelling opgemaakt door een bevoegd gemeenteambtenaar en zal binnen korte termijn en in naleving van de wet op het taalgebruik in administratieve zaken, via aangetekend schrijven betekend worden aan de belastingplichtige in de zin van artikel 4 van dit reglement of aan de persoon wiens naam in de kadastrale documenten voorkomt.

3.2. Het gemeentebestuur betekent de vaststelling naar de domicilie of de maatschappelijke zetel van de houders van een zakelijk recht op het betrokken goed, vergezeld van een kopie van dit reglement en van een aangifte. Hierdoor beschikt het gemeentebestuur over meer gegevens over het bedoelde onroerende goed teneinde de staat ervan nauwkeuriger te beoordelen.

Wanneer de domicilie of de maatschappelijke zetel van een belastingplichtige niet door het gemeentebestuur gekend is, zal de bekendmaking voorzien in de vorige alinea geldig gebeuren via de aanplakking van een bericht op de gevel van het betrokken goed of op elke andere zichtbare drager. Op dit bericht wordt vermeld:

- De datum van het bezoek;
- De juiste gegevens van de gemeentedienst waar bovenstaande documenten afgehaald kunnen worden;
- De volgende bewoording: "Krachtens het belastingreglement op de verwaarloosde gebouwen en percelen opgemaakt vanaf 1 januari 2016 voor een termijn van 4 jaar, verstrijkend op 31 december 2019, is dit goed aan een progressieve belasting onderworpen. Deze belasting is verschuldigd door de eigenaar, de rechthebbenden, de vruchtgebruiker, de opstaller of de erfpachter van het goed. Aan bepaalde voorwaarden is het echter mogelijk een vrijstelling van de belasting te verkrijgen. Het is eveneens mogelijk, mits het naleven van de formaliteiten voorzien door dit reglement, aan te tonen dat het goed niet leegstaand of onontwikkeld is. Meer informatie is verkrijgbaar bij de bovenvermelde dienst. U kan er onder andere het verklaringsformulier verkrijgen die de belastingplichtige behoorlijk dient in te vullen en dient terug te sturen naar dezelfde dienst".

3.3. Deze vaststelling, geldig voor een onbepaalde duur, geldt tot tegenbewijs en dient als grondslag voor toekomstige dienstnemeningen.

#### Artikel 4: Antwoord aan het gemeentebestuur

- 4.1. Binnen de dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de verzenddatum van de vaststelling (de poststempel geldt als bewijs) of de aanplakkingsdatum van het bericht voorzien in artikel 3 van dit reglement, moet de belastingplichtige de aangifte (artikel 3.2) en een motivatiebrief per aangetekend schrijven naar de bevoegde dienst versturen, waarvan het adres in de bekendmaking vermeld is.  
  
Elke persoon die niet in staat is het formulier in te vullen, zal zich moeten laten bijstaan door een mandataris met vertoning van een volmacht.
- 4.2. Bij ontvangst van het formulier, zal het bestuur beslissen om al dan niet over te gaan tot het inkohieren van de belasting (artikel 10) volgens de elementen waarover zij beschikt, eventueel gewijzigd via de aangifte ontvangen door de belastingplichtige.
- 4.3. Indien het formulier niet binnen de vastgestelde termijn bij de bevoegde dienst is toegekomen, zal het gemeentebestuur de belasting van ambtswege inkohieren (zie artikel 11).
- 4.4. Indien er geen akkoord bestaat over de grondslag van de belasting, dient de belastingplichtige een overzicht te geven van de elementen die bewijzen dat het bedoelde goed niet leegstaand of onontwikkeld is.

## HOODSTUK II: BELASTINGPLICHTIGEN

### Artikel 5: Belastingplichtigen

- 5.1 De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht, zoals bepaald in artikel 251 van het Wetboek der Inkomstenbelastingen, hetzij de eigenaar, de bezitter, de erfpachter, de opstaller of de vruchtgebruiker.
- 5.2 In geval van blooteigendom, bij gebrek aan betaling door de vruchtgebruiker, moet de blooteigenaar de belasting voldoen.
- 5.3 In het geval van een mede-eigendom, wordt de belasting verhaald naargelang het respectievelijk deel de mede-eigenaars.

## HOOFDSTUK III: Berekening

### Artikel 6: Aanslagvoet

- 6.1. De belasting wordt jaarlijks geheven.
- 6.2. Het basisbelastingbedrag op 1 januari 2016, per meter van de gevel en per niveau vastgelegd op 50 euro per maand en zal vermeerderd worden met 2 euro op 1 januari van het volgende jaar.
- 6.3. Het basistarief wordt verhoogd met 10% na twaalf opeenvolgende maanden van verval en 20% na 24 maanden.
- 6.4. Indien een verlaten gebouw de bron is van andere dan onroerende inkomsten, zoals bijvoorbeeld reclamepanelen, wordt de belasting verdubbeld. Dit geldt niet om een verkoop of verhuur aan te kondigen.
- 6.5. Indien het onroerend goed grenst aan twee of meerdere straten, wordt de belasting berekend op basis van de lengte van het goed aan de langste straatkant.

Wanneer het goed op een hoek gelegen is, wordt de grootste lengte in rechte lijn in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgestompte of afgeronde hoek

Voor het onroerende goed dat aan geen enkele straat grenst, bedraagt de beschouwde lengte voor de berekening de helft van de totale ontwikkeling van de gevels van het gebouw die op elk niveau horizontaal worden gemeten.

Het aantal belastbare niveaus voor een gebouw houdt rekening met niet-ingerichte kelder- en dakverdiepingen.

Wanneer een niveau gelegen in een gebouw aan de straatkant zich aan de achterzijde bevindt en leegstaand of onontwikkeld is, wordt de lengte die voor de berekening van de belasting in aanmerking wordt genomen, geschat alsof deze eenheden zich aan de straatkant zouden bevinden.

Bij de berekeningsmethode van de lengte die in aanmerking komt voor een deel van een niveau van een achterliggend gebouw, wordt de berekening gemaakt alsof deze eenheden zich aan de straatkant zouden bevinden.
- 6.6. De belasting is verschuldigd voor het eerst op de eerste dag van de derde maand na de kennisgeving van het feit en blijft gelden tot de datum van beëindiging van de staat, zoals beschreven in deze verklaring.

6.7. Toch zal de belasting niet verschuldigd zijn voor de maand waarin de belastingplichtige de administratie via schrijven heeft ingelicht over de complete restauratie van het pand, mits dit feit naar behoren is geconstateerd door een bevoegd gemeenteambtenaar.

6.8. Er wordt geen korting of terugbetaling toegekend, voor welke reden dan ook.

## HOOFDSTUK 4 : VRIJSTELLING

### Artikel 7: VRIJSTELLING

De aangifte geeft eveneens de mogelijkheid een vrijstelling van de belasting aan te vragen. Deze aanvraag dient gedetailleerd te worden met bewijselementen en is in volgende gevallen gerechtvaardigd:

- 7.1. Voor een nieuwe eigenaar, gedurende het jaar vanaf de handtekening van de authentieke verkoop;
- 7.2. Het goed wordt getroffen door een onteigeningsplan dat door de bevoegde overheid werd goedgekeurd, tenzij er fiscale faciliteiten aanwezig zijn, zoals billboards, pylonen, masten, antennes en / of andere telecommunicatie-apparatuur, signalen emissies en informatie-uitwisseling door de lucht, deze lijst is niet-exhaustief;
- 7.3. Het gebouw dat accidentele schade heeft gelopen, is gedurende de 24 daarop volgende maanden van de belasting vrijgesteld; tenzij er fiscale faciliteiten aanwezig zijn, zoals billboards, pylonen, masten, antennes en / of andere telecommunicatie-apparatuur, signalen emissies en informatie-uitwisseling door de lucht, deze lijst is niet-exhaustief;
- 7.4. Tijdens de 12 maanden na het begin van de werkzaamheden, het goed waarvoor de volledige herstellingswerken worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende wetten en reglementen, met als specifiek doel een einde te maken aan de toestand bedoeld in artikel 1 en indien de werkzaamheden zorgvuldig voortgezet worden. De belastingplichtige dient de gemeenteadministratie via aangetekende zending op de hoogte te brengen van de datum van de werkzaamheden en dit toe te lichten via bewijsstukken. De vrijstelling begint te lopen vanaf de maand waarin de datum van het begin van de werkzaamheden door de administratie werd geakteerd.
- 7.5. Gedurende 24 maanden die volgen op de maand waarin de ontvangstbevestiging werd afgeleverd voor het gebouw waarvoor een stedenbouwkundige vergunning door het gemeentebestuur werd uitgereikt;
- 7.6. Het gebouw waarvan de staat bedoeld in artikel 1, voortkomt uit een geval van overmacht.

## HOOFDSTUK V: STOPZETTING EN MUTATIE

### Artikel 8: De stopzetting van de staat van leegstand of verwaarlozing

- 8.1. Zolang de belastingplichtige geen brief gekregen heeft van de gemeente, die het einde van de staat van leegstand of onvoltooidheid bekrachtigt, moet hij de bevoegde gemeentedienst regelmatig per brief op de hoogte houden van de opvolging van de stappen en van de werken, maar ook van elk ander element die gegevens van het gemeentebestuur zouden kunnen wijzigen.
- 8.2. Als de belastingplichtige de bevoegde gemeentedienst geen informatie geeft, zal deze de staat van het goed beschouwen als leegstaand, onontwikkeld of onvoltooid en zal deze een verklaringsformulier sturen in de loop van het jaar dat volgt op de kennisgeving van de vaststelling.
- 8.3. Indien de belastingplichtige oordeelt dat de staat van leegstand of onontwikkeling ten einde is, moet hij de bevoegde gemeentedienst binnen de 15 dagen per aangetekend schrijven op de hoogte brengen, met vermelding van:
- ⌚ de naam, voornamen en hoedanigheid van de belastingplichtigen;
  - ⌚ de ligging van het betrokken goed;
  - ⌚ de elementen en bewijsstukken die aantonen dat de staat van verwaarlozing of onvoltooidheid is veranderd (huurovereenkomst met kopie van de identiteitskaart van de huurders, facturen, foto's, enz.).
- 8.4. Elke belastingplichtige moet de aangestelde gemeenteambtenaren vrije toegang geven tot de gebouwen, die elementen zouden kunnen aanreiken om de leegstand of onontwikkeling of het einde van deze toestanden aan te tonen. Indien dit niet het geval is, wordt het goed nog steeds als leegstaand, onontwikkeld of onafgewerkt beschouwd.

### Artikel 9: Mutatie van de eigenaar

- 9.1. Bij verkoop van een goed, moet de notaris uiterlijk bij de opstelling van de authentieke akte de koper op de hoogte stellen teneinde de nieuwe eigenaar toe te laten aan de verplichtingen naar aanleiding van dit reglement te voldoen.
- 9.2. Bovendien moet de notaris of de verkoper binnen een termijn van dertig kalenderdag na het verlijden van de verkoopakte, via aangetekend schrijven aan het gemeentebestuur, alle elementen van de verkoop van het onroerend goed bekend maken (ligging en identificatie van het goed, naam en adres van de nieuwe eigenaars en datum van het verlijden van de akte). De verkoper wordt dan van zijn verantwoordelijkheid ontheven.



9.3. In geval van overlijden van de eigenaar, moet het gemeentebestuur door de rechthebbenden of door de verantwoordelijke, uiterlijk de dag van de successieverklaring bij de belastingadministratie, per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht worden, met vermelding van:

- ⌚ de identiteit van de overleden persoon en de datum van het overlijden;
- ⌚ de toewijzing van het goed en zijn ligging;
- ⌚ de naam en het adres van alle nieuwe eigenaars;
- ⌚ de datum van het verlijden van de akte en de gegevens van de notaris.

## HOOFDSTUK VI: INVORDERING

### Artikel 10: Invordering

- 10.1. De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier. De kohieren van de belasting worden gearresteerd en effectief gemaakt door het College van Burgemeester en Schepenen op, of voor 30 juni van het jaar volgend op het jaar van de belastingen.
- 10.2. De belastingplichtige ontvangt zonder kosten een aanslagbiljet.
- 10.3. De belasting dient betaald te worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Wordt de betaling niet binnen deze termijn uitgevoerd, dan zijn de verschuldigde bedragen productief in het voordeel van het administratie, waarbij de verdragingsrente worden berekend volgens artikel 414 van het Wetboek Inkomstenbelastingen van 1992.
- 10.4. De belasting wordt gevorderd door de Gemeenteontvanger, in overeenstemming met de vastgestelde regels voor de inning van belastingen ten behoeve van de staat.
- 10.5. Zolang het gemeentebestuur de staat van het goed beschouwd heeft als leegstaand, onontwikkeld of onvoltooid, kan de belastingplichtige elk jaar een aanslagbiljet krijgen.

### Artikel 11: Ambtshalve inkohiering

- 11.1. De belastingplichtige moet vrije toegang verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend, aan het lid of de leden van het gemeentepersoneel die werden aangeduid door het college van burgemeester en schepenen en bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van het belastingreglement.
- 11.2. Iedereen die beschikt over boeken en documenten die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting, is verplicht om die zonder verplaatsing voor te leggen op verzoek van het lid of de leden van het gemeentepersoneel aangeduid door het college.
- 11.3. Bij gebrek aan aangifte binnen de vastgestelde termijn in het reglement en in geval van onjuiste of onvolledige aangifte of indien er wordt geweigerd de aangifte in te dienen, zal de belastingplichtige van ambtswege belast worden volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt.

- 11.4. Vooraleer wordt overgegaan tot vestiging van de ambtshalve belasting, brengt het gemeentebestuur de belastingplichtige met een aangetekende brief op de hoogte van de redenen waarom gebruik gemaakt wordt van deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van die elementen en het bedrag van de belasting.
- 11.5. De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van kennisgeving, om zijn opmerkingen schriftelijk mee te delen. De belasting mag niet worden gevestigd vóór die termijn verstreken is.
- 11.6. In geval van inkohiering van ambtswege, wordt de verschuldigde belasting verhoogd met het bedrag dat gelijk is aan het dubbele van de verschuldigde belasting.
- 11.7. De inbreuken op huidig reglement worden vastgesteld door het lid of de leden van het gemeentepersoneel aangeduid door het college en die bevoegd zijn om een controle of een onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van het belastingreglement en zijn diverse bepalingen.
- 11.8. De door hen opgestelde processen-verbaal gelden tot het tegendeel is bewezen.

## **HOODSTUK VII: BEZWAREN**

### Artikel 12: De bezwaren

- 12.1. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een belasting of een belastingverhoging een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen.
- 12.2. Het bezwaar moet door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger schriftelijk worden ingediend, ondertekend en een motivering bevatten en zowel de naam, hoedanigheid, adres of maatschappelijke zetel van de belastingplichtige bevatten, alsook het voorwerp van het bezwaar en een uiteenzetting van feiten en middelen.
- 12.3. Op straffe van verval, dienen bezwaren binnen een termijn van drie maanden te worden ingediend, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet.

### Artikel 13: Geldigheid

Het huidige reglement wordt van kracht vanaf 1 januari 2016 en geldt tot en met 31 december 2019.