

Inventarisatie- en Belastingreglement	GR 20221219
Inventarisatie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen (wijziging raadsbesluit van 16 december 2019)	

Hoofdstuk I: Heffingstermijn, belastbare grondslag en definities

Artikel 1:

Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

1. **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.
2. **Register van verwaarloosde woningen en gebouwen:** het register van verwaarloosde woningen en gebouwen van de stad Diest;
3. **Registerbeheerder:** het intergemeentelijk samenwerkingsverband dat door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
4. **Registratiedatum:** de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste keer in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen. Als datum geldt de datum van opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing. De registratiedatum is ook het referentiepunt om de verjaardag te bepalen;
5. **Verwaarloosd:** Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.
6. **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
7. **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten;
8. **Bedrijfsruimte:** de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats;
9. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - 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;

Hoofdstuk II: Registratie

Artikel 3: Register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder maakt een lijst met verwaarloosde woningen en gebouwen op die worden opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. In dit register worden minimaal 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;

§3. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het register van leegstaande woningen of gebouwen, kan eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§4. Een woning die opgenomen is in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 4: Vaststelling van verwaarlozing

§1. De registerbeheerder stelt de verwaarlozing van een woning of gebouw vast in een genummerde administratieve akte waaraan minsten één foto wordt toegevoegd. Deze vaststelling gebeurt aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement.

§2. De datum van vaststelling geldt als registratiedatum.

§3. Het technisch verslag bevat naast een omstandig verslag drie categorieën die de ernst van verwaarlozing beschrijven:

- A. Klein gebrek en/of minimale verwaarlozing;
- B. Gematigd gebrek en/of verwaarlozing;
- C. Ernstig gebrek en/of verwaarlozing.

§4. Een woning of gebouw wordt beschouwd als verwaarloosd wanneer de volgende gebreken op het technisch verslag vastgesteld werden:

1. Acht of meer gebreken van categorie A en/of;
2. Drie gebreken of meer van categorie B en/of;
3. Een of meer gebrek(en) van categorie C.

Artikel 5: Kennisgeving van de voorgenomen registratie

§1. 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 de beslissing om de woning of het gebouw op te nemen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. Deze kennisgeving bevat:

1. de genummerde administratieve akte;
2. het technisch en omstandig verslag;
3. informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
4. informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
5. informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§3. 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 6: Beroep tegen de voorgenomen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na het ontvangen van de administratieve akte, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en per beveiligde zending overgemaakt worden.

§2. Het beroepschrift moet minstens volgende gegevens te bevatten:

- a. de identiteit en het adres van de indiener;
- b. de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- c. één of meer bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw niet verwaarloosd is.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd of de datum van de e-mail verstuurd naar leegstand.diest@igo.be.

§3. Als het beroepschrift 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. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na het ontvangen van het beroepschrift.

§5. Het beroep is onontvankelijk als:

1. het te laat wordt ingediend;
2. het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
3. het beroepschrift niet werd ondertekend.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

§6. Als het beroep ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, wordt de opname van het pand in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen definitief. De datum van opname is de datum van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing.

Artikel 7: Schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De zakelijk gerechtigde kan een gemotiveerd verzoek tot schrapping richten aan de registerbeheerder.

Dit verzoek bevat:

1. de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de indiener;
2. het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft.

§2. 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.

§3. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging en voert een plaatsbezoek uit binnen de negentig dagen, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot schrapping.

§4. De registerbeheerder maakt voor dit plaatsbezoek gebruik van het technisch verslag verwaarlozing. Als uit het technisch verslag van het plaatsbezoek blijkt dat de woning niet meer verwaarloosd is, schrapt de registerbeheerder de woning of het gebouw uit het register op datum van aanvraag tot schrapping.

§5. Een gesloopte woning of een gesloopt gebouw wordt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt van zodra de werken beëindigd zijn en alle puin van het perceel is verwijderd.

Als schrappingsdatum geldt de datum van het oudste bewijsstuk dat de beëindiging van de sloopwerken en het geruimde puin kan verifiëren. De bewijslast ligt bij de zakelijk gerechtigde en kan, uitgezonderd de eed, op verschillende wijzen worden aangeleverd.

Als de zakelijk gerechtigde geen bewijsstukken bij het gemotiveerd verzoek tot schrapping voegt, neemt de registerbeheerder de dag van melding van de sloop als schrappingsdatum (na een onderzoek ter plaatse dat de beëindiging van de sloopwerken en de ruiming van het puin bevestigt).

§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 het plaatsbezoek.

§7. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

Hoofdstuk III: Belastingen

Artikel 8:

§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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. 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.

§3. Woningen en gebouwen die op 1 januari 2022 opgenomen waren in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden.

Artikel 9: Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de belasting zakelijk gerechtigde is van de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw.

§2. Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de totale belastingschuld. Dat wil zeggen dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het pand in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de stad per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsdeel;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. een nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het overgedragen gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd.

Artikel 10: Tarief en berekening van de belasting

§1. De belasting bedraagt 1.290,00 euro per verwaarloosde woning of per verwaarloosd gebouw.

§2. Vanaf het tweede aanslagjaar, in hoofde van dezelfde zakelijk gerechtigde, wordt de belasting vermenigvuldigd met 1,5 per gevestigde aanslag, met een maximum van vier vermenigvuldigingen.

§3. Woningen en gebouwen die op 1 januari 2022 opgenomen waren in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen behouden hun anciënniteit en zullen aan een verhoogd tarief belast worden.

§3. Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende gemeentelijke registers en/of in de Vlaamse inventaris, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een gemeentelijk register en/of de Vlaamse inventaris.

Artikel 11: Vrijstelling van heffing

§1. Een vrijstelling van heffing kan enkel aangevraagd worden door middel van het daartoe bestemde aanvraagformulier.

§2. De aanvraag tot vrijstelling wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via beveiligde zending of per mail (gemeentebelasting@diest.be) bezorgd aan de stad Diest. Deze aanvraag moet gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Eens de verjaardag van de registratiedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

§3. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De anciënniteit van opname in het register blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de belasting zal worden berekend op basis van de registratiedatum.

11.1 Persoonsgebonden vrijstellingen

1. Eigendomsoverdracht

De belastingplichtige die, op de verjaardag van de opnamedatum, minder dan één jaar eigenaar is van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw, kan een vrijstelling aanvragen.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar dat volgt op het verlijden van de notariële akte.

Het bewijs van eigendomsoverdracht moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf wanneer de belastingplichtige eigenaar geworden is of door het voorleggen van de notariële akte.

Indien de belastingplichtige overlijdt voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister, dan genieten de erfgenamen van een vrijstelling voor het desbetreffende aanslagjaar op voorwaarde dat er nog geen akte/attest van erfopvolging is op de verjaardag van de opnamedatum.

11.2 Object gebonden vrijstellingen

1. Omgevingsvergunning

Een vrijstelling kan verkregen worden indien de belastingplichtige een geldige omgevingsvergunning voorlegt waaruit blijkt dat hij werken zal uitvoeren.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar dat volgt op het toekennen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag kan de houder van het zakelijk recht twee maal een verlenging van de vrijstelling aanvragen. Deze aanvraag moet vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden waarom de werken nog niet konden aangevat of afgewerkt worden.

De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag onder andere op basis van vergunningen, een plaatsbezoek, voortgang van de werken, uitvoering conform vergunning, facturen van een erkende aannemer,...

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd.

2. Renovatiewerken

Een vrijstelling van twaalf maanden kan verkregen worden indien de belastingplichtige een renovatiedossier voorlegt waaruit blijkt dat hij structurele, niet vergunningsplichtige renovatiewerken zal uitvoeren. Uit dit dossier moet blijken dat de situatie ten gronde zal worden aangepakt.

De vrijstelling gaat in vanaf de eerstvolgende verjaardag van de registratiedatum.

Het renovatiedossier bevat minstens volgende elementen:

- a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- b. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
- c. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
- d. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van de reeds uitgevoerde werken;
- e. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.

De aanvrager geeft toelating om het pand en de geplande en uitgevoerde werken te controleren.

De bevoegde overheid kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Deze vrijstelling is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens één jaar. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling. De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

- a. één of meer facturen van maximum één jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde renovatiewerken;
- b. een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdsschema;

11.3 Vrijstelling wegens onvoorziene omstandigheden

Vrijstelling van heffing kan aangevraagd worden bij onvoorziene omstandigheden en redenen waar de zakelijk gerechtigde(n) geen invloed op (kunnen) hebben.

Vrijstelling kan worden verleend indien:

1. de woning/het gebouw binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan ligt of binnen een zone waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
2. de woning/het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. De vrijstelling gaat in op de eerstvolgende verjaardag van de registratiedatum volgend op de datum waarop de vernieling of beschadiging heeft plaatsgevonden. De houder van het zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting gedurende een periode van één jaar.
De vrijstelling is tweemaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens één jaar indien de houder van het zakelijk recht kan aantonen dat hij geen einde kan stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die aan de eigenaar niet kan worden toegerekend. De aanvraag voor een eerste en tweede verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in dit reglement worden toegepast.

Artikel 12: Wijze van invordering

De belasting wordt ingevorderd door een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 13: Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 14: Bezwaar tegen de belasting

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Het bezwaarschrift moet 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.