

Belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen gemeente Hove

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) een elektronische aangetekende zending;

2° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet; namelijk elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

3° Woning: een goed vermeld in artikel 1.3 §1, eerste lid 66°, Boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

4° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement en artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen;

5° Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

6° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

7° Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik;

8° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

9° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

10° Verwaarlozing: een gebouw, ongeacht of het dienst die 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.

BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingsschuld.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- € 2.000 voor een gebouw;
- € 2.000 voor een woning.

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting:

- € 4.000 voor een gebouw;
- € 4.000 voor een woning.

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting:

- € 6.000 voor een gebouw;
- € 6.000 voor een woning.

Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting:

- € 8.000 voor een gebouw;
- € 8.000 voor een woning.

Indien het gebouw of de woning een vijfde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op het verwaarlozingsregister staat, bedraagt de belasting:

- € 10.000 voor een gebouw;
- € 10.000 voor een woning.

§2. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning of het gebouw onafgebroken in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen, wordt in geval van overdracht van het zakelijk recht opnieuw vanaf nul berekend, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe houder van het zakelijk recht volgende rechtspersonen of natuurlijke personen betreffen:

1° de vennootschappen waarin de voormalige houder van het zakelijk recht over de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks participeren voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

2° bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

Artikel 5. Vrijstelling

§1. De belastingplichtige kan vrijstellingen aanvragen vanaf de opname in het gemeentelijk verwaarlozingsregister tot het einde van de termijn waarbinnen een bezwaar tegen de belasting kan worden ingediend, zoals bepaald in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie en gemeentebelastingen.

Indien de belastingplichtige meent in aanmerking te komen voor een vrijstelling als vermeld in §3 en §4 van dit artikel, bezorgt hij een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling per beveiligde zending aan de gemeente.

De belastingplichtige dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de gemeente met betrekking tot de vrijstelling van belasting waarop hij zich beroept. De bewijzen moeten betrekking hebben op de periode waarvoor de belastingplichtige de vrijstelling wenst te bekomen.

De gemeente brengt de verzoeker per aangetekende zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

§2. Er kunnen vrijstellingen van belasting worden toegestaan met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige enerzijds en met betrekking tot de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw zelf anderzijds.

De vrijstelling met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige geldt enkel voor zijn of haar aandeel in de woning of gebouw als houder in het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor de andere houders van het zakelijk recht die zich niet in deze hoedanigheid bevinden. De vrijstelling met betrekking tot de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw zelf geldt voor alle houders van het zakelijk recht.

§3. De volgende personen zijn van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht;

Deze vrijstelling geldt echter niet bij overdracht aan vennootschappen of natuurlijke personen waarin de vroegere of nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd door een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum twee opeenvolgende aanslagjaren;

3° de belastingplichtige die in een erkende zorginstelling verblijft, voor maximum twee opeenvolgende jaren; en dit enkel voor de woning waar de houder van het zakelijk recht laatst verbleef voor zijn opname in de zorginstelling

§4. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

1° die gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning is aangeduid als te onteigenen goed, of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;

2° de woning of het gebouw, krachtens decreet, beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht. De vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat een restauratiepremiedossier voor deze woning of dit gebouw bij het Agentschap Onroerend Erfgoed is ingediend en ontvankelijk verklaard. De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van de aanvraag erfgoedpremie bij de administratie;

3° die vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie opeenvolgende jaren volgend op de datum van de ramp;

4° die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden door een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of door een betredingsverbod in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum drie jaar;

5° die daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt wordt volgens een niet vervallen omgevingsvergunning (stedenbouwkundige vergunning) voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

6° daadwerkelijk gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning (stedenbouwkundige vergunning), mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier met minstens de volgende elementen:

- timing, aard werken, foto's, kostprijs vergezeld van facturen, offertes, bestekken - aantoon dat het een totale verbouwing betreft en waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen. De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum twee jaar;

7° een leegstaand gebouw of een leegstaande woning waarvoor een principevraag wordt ingediend bij de gemeentelijke dienst Omgeving en door de gemeentelijke omgevingsambtenaar beoordeeld dat binnen twaalf maanden de indiening van een vergunningaanvraag realistisch is. De vrijstelling gaat in op de datum van ontvangst van de principeaanvraag bij de administratie;

8° De woning of het gebouw zit in onvrijwillige onverdeeldheid (vb. nalatenschap, familietwist). Deze vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd en geldt voor maximum drie jaar.

§5 Indien sommige houders van het zakelijk recht betreffende het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de belasting onder de overige houders van het zakelijk recht, in verhouding tot hun deel in de eigendom, verrekend.

Artikel 6. Inkohiering

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

Artikel 7. Betalingstermijn

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet dd. 30 mei 2008 met latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 8. Bezwaar

§1. De belastingplichtige 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.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijke belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen van 16 december 2019.

Artikel 10. Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.