
Belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen

Juridische grondslag

Het artikel 170 van de grondwet

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 in het bijzonder de artikelen 24 en 25

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Het decreet van 23 december 2017 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017

Het besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018

Het bestuursdecreet van 7 december 2018

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit

De overeenkomst met IGEMO van 18 december 2017 om deel te nemen aan de intergemeentelijke samenwerking Wonen langs Dijle en Nete waarbij IGEMO de gemeente ondersteunt bij het organiseren en realiseren van het lokaal woonbeleid

Motivering

Het bestrijden van verwaarloosde woningen en gebouwen is sinds 1 januari 2017 een gemeentelijke bevoegdheid. Vanaf 2020 is het besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 van toepassing. Dit houdt in dat de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden. Het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen in het subsidiedossier van de intergemeentelijke samenwerking van Wonen langs Dijle en Nete.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente. Buurten met een hoger onveiligheidsgevoel een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten vragen.

De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting. De vrijstellingen van belasting zijn opgenomen omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente. Deze belasting helpt het financieel evenwicht van de gemeente te bewaren. Zij is billijk opdat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

De inkomsten uit deze belasting werden voorzien in het MJP 2026-2031 op budgetsleutel AC000008/MJP001023/7375000/0020.

Artikel 1 Belastbaar feit

§1. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt er een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, als bedoeld in het reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. Het belastbaar feit is de opname gedurende tenminste twaalf maanden in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, te rekenen vanaf de datum van de administratieve akte.

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

§4. Zolang een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw niet uit het register geschrapt is, zal de heffing het goed blijven bezwaren en blijft de heffing verschuldigd bij het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder de volgende begrippen:

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, ondernemer, zelfstandige, bestuurder een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als af-splitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd

(Artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.)

Belastbare periode: iedere periode van twaalf opeenvolgende maanden van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Belastingplichtige: degene die een zakelijk recht heeft op de woning of het gebouw op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing, d.i. de persoon op wiens naam de heffing wordt in gekohierd.

Belastingschuldige: degene die de belasting moet betalen, dit is de belastingplichtige of zijn rechtsopvolger.

Beroepsinstantie: het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid .

Beveiligde zending: een zending per aangetekende post, een elektronische aangetekende zending, hetzij een zending met afgifte tegen ontvangstbewijs.

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld in dit reglement, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, zoals gedefinieerd in dit artikel.

Intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid: Intergemeentelijke Vereniging voor Ontwikkeling van het Gewest Mechelen en Omgeving (IGEMO) publieke rechtspersoon die de vorm van een dienstverlenende vereniging overeenkomstig het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur heeft aangenomen.

Register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het gemeentelijk register vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat bestaat uit twee afzonderlijke inventarissen, een inventaris van verwaarloosde woningen en een inventaris van verwaarloosde gebouwen, opgemaakt als digitaal bestand.

Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, zolang de woning of het gebouw niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt.

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- volle eigendom;
- recht van opstal of van erfpacht, inclusief onderopstal en ondererfpacht;
- vruchtgebruik, inclusief recht van bewoning en ondervruchtgebruik.

Artikel 3: Tarieven en berekening

§1. De belasting bedraagt 2.000 euro voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw.

§2. De belasting wordt vermeerderd met 2.000 euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat een woning of gebouw onafgebroken in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen opgenomen staat, met een maximum van 10.000 euro.

§3. Periodes van vrijstelling doen geen afbreuk aan §1 en §2.

§4. De bedragen vermeld in §1 en 2 zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex en zullen jaarlijks, en voor het eerst in 2027, van rechtswege worden aangepast op 1 januari, op basis van de volgende formule:

$$\text{Aangepast bedrag} = \frac{\text{basisbedrag} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Waarbij:

- de basisbedragen de bedragen vermeld in dit reglement zijn;
- het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van december voorafgaand aan de indexering;
- het basisindexcijfer het indexcijfer van december 2025 is.

§5. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning of een gebouw onafgebroken in register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen, wordt in geval van overdracht opnieuw herleid tot het bedrag vermeld in §1, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

Artikel 4: De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verjaardag van de opnamedatum. Zolang de woning of het gebouw niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde op het ogenblik dat een nieuwe periode van twaalf maanden verstrijkt, de nieuwe heffing verschuldigd.

§2. Indien er sprake is van een woning of gebouw in onverdeeldheid of een andere situatie waarbij er sprake is van meerdere zakelijk gerechtigden, is elke zakelijk gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld. In geval van overlijden, wordt de belasting gericht ten aanzien van de nalatenschap.

Artikel 5: Vrijstellingen

5.1 Algemeen

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

De vrijstelling met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige geldt enkel voor zijn persoon en ontslaat de andere zakelijk gerechtigde(n) niet van hun hoofdelijkheid. Deze vrijstelling geldt dus niet voor de andere zakelijk gerechtigde(n) die zich niet in deze hoedanigheid bevinden. De vrijstelling met betrekking tot de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw zelf geldt voor alle zakelijk gerechtigde(n).

§2. Het toekennen van een vrijstelling gebeurt volgens dit reglement. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de uitvoering hiervan en kan de taken hiervoor delegeren aan de algemeen directeur of ambtenaren, dit binnen de grenzen zoals bepaald door de hogere of eigen regelgeving.

§3. De vrijstelling kan worden aangevraagd vanaf de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen tot vóór het verstrijken van de termijn vermeld in artikel 9, § 1 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijnde binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

De belastingplichtige bezorgt per e-mail (hierna steeds via financiele.dienst@putte.be) aan de financiële dienst van de gemeente of beveiligde zending aan de gemeente een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling met de nodige bewijsstukken.

De bewijsstukken hebben betrekking op de periode waarvoor de belastingplichtige de vrijstelling wenst te bekomen.

De vrijstelling geldt enkel voor de desbetreffende belastbare periode en moet, zelfs wanneer zij voor langere tijd kan gelden, jaarlijks worden aangevraagd.

In geval van een vrijstelling bedoeld in artikel 5.2 van onderhavig reglement, brengt de gemeente alle zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

In geval van een vrijstelling bedoeld in artikel 5.3 van onderhavig reglement, brengt de gemeente de zakelijk gerechtigde(n) die zich heeft beroepen op deze vrijstelling per beveiligde zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

§4. Het college van burgemeester en schepenen of de algemeen directeur indien het college van burgemeester en schepenen hem deze bevoegdheid overeenkomstig artikel 57 van het Decreet over het lokaal bestuur toevertrouwt, kan ambtshalve vrijstellingen verlenen indien men reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt waaruit blijkt dat men in aanmerking komt voor een vrijstelling van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.

§5. De start van de vrijstelling begint nadat de reden van vrijstelling is gestart, vb. datum toekenning omgevingsvergunning, datum gerechtelijke uitspraak handelingsonbekwaamheid, datum notariële akte overdracht, ...

5.2 Vrijgestelde personen

De belastingplichtige is vrijgesteld:

1° als de belastingplichtige op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan twaalf opeenvolgende maanden zakelijk gerechtigde is. Deze vrijstelling geldt voor de eerste belastingaanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht, teneinde nieuwe houders van het zakelijk recht de tijd te gunnen de verwaarlozing te verhelpen. Deze vrijstelling geldt slechts voor zover het zakelijk recht de volledige woning of het volledige gebouw betreft en geldt niet indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

2° als de belastingplichtige in een erkende ouderenvoorziening verblijft en daarvan het bewijs verstrekt, afgeleverd door de erkende ouderenvoorziening. Deze vrijstelling geldt enkel voor de woning die onmiddellijk voorafgaand aan de opname volledig en uitsluitend gebruikt werd als hoofdverblijfplaats van de betrokkene. De vrijstelling geldt enkel voor de eerste belastingaanslag volgend op de opname.

3° als de belastingplichtige zijn of haar handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing gedurende de periode van handelingsonbekwaamheid.

4° als de belastingplichtige een woonmaatschappij is waarin de gemeente participeert.

5.3 Vrijgestelde woningen en gebouwen

Een vrijstelling wordt verleend voor:

1° De woningen of gebouwen die gelegen zijn binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

2° De woningen of gebouwen die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, omdat het onverenigbaar is met een voorlopig goedgekeurd of goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg.

3° De woningen of gebouwen die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie maal verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van vernieling of beschadiging wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals een brand, ontploffing, verzakking, terrorisme, overstroming, storm,...

4° De woningen of gebouwen die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na afloop van de verzegeling of het betredingsverbod of de gerechtelijke expertise.

5° De woningen of gebouwen die daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt worden:

1. Hetzij ingevolge een niet vervallen (omgevings-)vergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende één jaar.
2. Hetzij zonder dat voor deze werken een omgevingsvergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling slechts geldt voor één jaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd. De renovatienota bevat minstens de volgende elementen:
3. een overzicht van welke niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
4. een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
5. een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
6. een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

De vrijstelling a) of b) kan twee maal met één jaar worden verlengd op voorwaarde dat:

- één of meer facturen worden ingediend waaruit blijkt dat het afgelopen jaar een bedrag van minimum 5.000 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatiewerken werd besteed;
- én een actuele renovatienota wordt voorgelegd (voor de werken verricht zonder omgevingsvergunning).

Tijdens het eerste jaar van de vrijstelling, bedoeld in artikel 5.2, 1°, kan de nieuwe zakelijk gerechtigde(n) zich beroepen op de vrijstelling a) of b), ongeacht de eerdere toepassing hiervan.

In de mate de te renoveren, hetzij de te slopen woning een sociale huurwoning betreft in de zin van artikel 1.3, §1, 49° van de Vlaamse Codex Wonen en voor zover de woning deel uitmaakt van een projectdossier goedgekeurd op het gemeentelijk lokaal woonoverleg, geldt de vrijstelling tot de voorziene einddatum van de werken in het op het lokaal woonoverleg goedgekeurde projectdossier.

6° De woningen of gebouwen die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex Wonen, vanaf de ondertekening van deze overeenkomst en zolang de overeenkomst loopt.

7° De woningen of gebouwen die zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremiedossier is ingediend. Dit gedurende de termijn van behandeling of voor de termijn dat de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.

De vrijstelling wordt jaarlijks aangevraagd en de maximale duur van toekenning is beperkt tot vijf jaar. Deze beperking geldt niet in het geval dat de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.

8° De woningen of gebouwen die voorwerp uitmaken van een brownfieldconvenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten. Deze vrijstelling geldt tot aan de beëindiging van het brownfieldconvenant, overeenkomstig art. 10, § 3 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten.

De vrijstelling wordt jaarlijks aangevraagd en de maximale duur van toekenning is beperkt tot vijf jaar.

9° De woningen of gebouwen die het voorwerp uitmaken van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject overeenkomstig titel III, hoofdstuk V van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Deze vrijstelling gaat in op de datum van de aanvraag van de vrijstelling tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM overeenkomstig artikel 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De vrijstelling wordt jaarlijks aangevraagd en de maximale duur van toekenning is beperkt tot vijf jaar.

Artikel 6: Vestigen, innen en bezwaarprocedure

Artikel 6.1: Aangifteplicht

In geval van overdracht of vestiging van een zakelijk recht op een verwaarloosde woning of gebouw, is de overdrager ertoe gehouden dit te melden aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid overeenkomstig artikel 9, §2 van het reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 6.2: Wijze van invordering

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 6.3: Betalingstermijn

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 6.4: Administratieve geldboete

Een administratieve geldboete van 500 euro wordt opgelegd aan de belastingplichtige:

- die weigert inzage te geven in documenten (boeken en bescheiden) die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting (i.k.v. controle en onderzoek);
- die weigert toegang te 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 de personeelsleden die hiervoor zijn aangesteld. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen.

Een administratieve geldboete van 300 euro wordt opgelegd aan de belastingplichtige die niet tijdig conform artikel 9 een overdracht van een zakelijk recht heeft aangegeven.

Het bedrag van de administratieve boete wordt gelijktijdig en samen met de belasting ingekohierd en ingevorderd.

Artikel 6.5: Verwijzingsregel

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

Artikel 6.6: Inwerkingtreding, overgangsbepalingen en bekendmaking

§1 Het reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026 en heft alle andere reglementen inzake dezelfde materie op.

§2 Het reglement is onmiddellijk van toepassing op woningen en gebouwen die reeds in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen zijn opgenomen en niet geschrapt voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement.

§3 Vrijstellingen die werden aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement en verkregen, blijven verworven voor de lopende duur waarvoor de vrijstelling geldt.

In geval een aanvraag tot schrapping of een aanvraag tot het bekomen van een vrijstelling die dateert van voor de inwerkingtreding van huidig reglement waarvoor de beslissing door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid na inwerkingtreding van huidig reglement wordt genomen, zal de voor de zakelijk gerechtigde meest gunstige regelgeving gelden.

Hetzelfde geldt voor de administratieve beroepen die werden ingediend voor de inwerkingtreding van huidig reglement en waarvoor de beslissing door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid of de gemeente wordt genomen na inwerkingtreding van huidig reglement.

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.