BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN

DEEL 1: ALGEMEEN

ARTIKEL 1: HET BELASTBAAR VOORWERP

Er wordt voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen die op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

ARTIKEL 2: DEFINITIES

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1a. Woning :
Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

1b. Kamer:
Een soort woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

De kwalificatie staat vermeld in het besluit waarmee de beslissing tot ongeschikt- en of onbewoonbaarheid wordt getroffen.

2. Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen:
De gewestelijke inventaris zoals beschreven in artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en volgende en in artikel 3 van het belastingreglement.

3. Inventarisbeheerder:
De gewestelijke entiteit die door de Vlaamse regering wordt belast met het beheer van de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

4. Eigenaar:
De houder van de volle eigendom. In geval er een erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik op de woning of het gebouw rust, wordt voor de toepassing van dit reglement de erfpachter, de opstalhouder of de vruchtgebruiker als eigenaar beschouwd.

5. Belastbaar:
Een woning is belastbaar als ze op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen is op de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen ongeacht of er een vrijstelling van belasting kan worden toegekend.

DEEL 2: DE VLAAMSE INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN

ARTIKEL 3: OPNAME IN DE VLAAMSE INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN

De volgende woningen worden opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

1° woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 3.12 tot en met 3.18 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

De woningen worden in de Vlaamse inventaris opgenomen op de datum van het besluit van de burgemeester of, in het geval van een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in beroep, op de datum van het besluit van de Vlaamse regering.

ARTIKEL 4: OPENBAARHEID

De Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen vormt een bestuursdocument overeenkomstig het bestuursdecreet van 7 december 2018 en is als dusdanig toegankelijk voor het publiek.

ARTIKEL 5: KENNISGEVING VAN OPNAME IN DE VLAAMSE INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN

Voor de woningen vermeld in artikel 3.1° geldt het besluit zoals vermeld in dat artikel als registratieattest.

Voor de woningen vermeld in artikel 3.2° stelt de inventarisbeheerder door middel van een registratieattest de houder(s) van het zakelijk recht in kennis van de opname in de Vlaamse inventaris.

ARTIKEL 6: SCHRAPPING UIT DE VLAAMSE INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN

De eigenaar dient de schrapping uit de Vlaamse inventaris per aangetekend schrijven te vragen aan de inventarisbeheerder overeenkomstig artikel 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Indien er daarbij een conformiteitsattest, besluit tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarheid, respectievelijk een proces-verbaal tot uitvoering wordt voorgelegd, schrapt de inventarisbeheerder de woning uit de Vlaamse inventaris, zoals beschreven in art 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

DEEL 3: DE BELASTING OP DE ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN

ARTIKEL 7: TARIEF EN BEREKENING

De belasting is verschuldigd voor belastbare woningen die op 1 januari van het aanslagjaar minimum 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn op de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, tenzij een vrijstelling wordt toegepast.

Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

- 3.500 euro per woning;
- 1.200 euro per kamer.

De eerste keer dat een woning of kamer belastbaar wordt na opname op de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen zal de belasting als volgt berekend worden:
Basisbedrag van de belasting x X/12
Waarbij X het aantal maanden op de Vlaamse inventaris is, tellend vanaf de eerste dag van de maand na opname in de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Vanaf het tweede belastbaar jaar voor dezelfde eigenaar en hetzelfde pand wordt de belasting als volgt berekend:
Basisbedrag x Y
Waarbij Y het aantal keren is dat de woning op 1 januari belastbaar is, onder dezelfde eigenaar, met een maximum van vijf.

De jaarlijkse verhoging van de aanslagvoet (door vermenigvuldiging met Y) wordt toegepast zolang eenzelfde woning belastbaar is en de eigenaar ongewijzigd is gebleven. Wijzigt de eigenaar, dan wordt de belasting het eerste belastbare jaar voor die eigenaar berekend met Y = 1.

ARTIKEL 8: BELASTINGPLICHTIGE

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de woning op 1 januari van het aanslagjaar.

De belasting wordt steeds gevestigd in verhouding tot het aandeel van elk van de belastingplichtigen in de woning indien er meerdere eigenaars zijn. De mede-eigenaars zijn hoofdelijk tot betaling gehouden.

ARTIKEL 9: VRIJSTELLINGEN

Om aanspraak te kunnen maken op een vrijstelling dient de vrijstelling steeds tijdig via het inlichtingenformulier te worden aangevraagd, vergezeld van de nodige bewijsstukken. De administratie kan bijkomende bewijsstukken opvragen en/of een feitenonderzoek ter plaatse uitvoeren.

Een vrijstelling wordt telkens voor één aanslagjaar toegekend. Indien men zich volgens het reglement meerdere aanslagjaren kan beroepen op dezelfde vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling, indien gewenst, elk aanslagjaar opnieuw aangevraagd worden. Bij elke aanvraag zal beoordeeld worden of aan de voorwaarde voor vrijstelling voldaan is. De belastingplichtige wordt schriftelijk in kennis gesteld of hij al dan niet recht heeft op de gevraagde vrijstelling. Als een vrijstelling wordt toegekend, blijft de woning op de Vlaamse inventaris staan en blijft ze belastbaar, maar moet de belasting, voor dat aanslagjaar, niet betaald worden.

Van de belasting zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige die nieuwe eigenaar is geworden van de woning na de opname in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen gedurende één aanslagjaar, namelijk het aanslagjaar na het verlijden van de authentieke akte.

2. De nieuwe eigenaar die in de betrokken woning gedomicilieerd is, het eerste en het tweede aanslagjaar na het verlijden van de authentieke akte.

3. De eigenaar die een ontvankelijke en volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen heeft ingediend voor de betrokken woning, in het eerste of het tweede aanslagjaar volgend op de aanvraag. Dezelfde eigenaar kan maximaal twee keer beroep doen op deze vrijstelling, voor dezelfde woning, op voorwaarde dat het de tweede keer een nieuwe aanvraag betreft.

4. De eigenaar die voor de betrokken woning een ontvankelijke aanvraag indient voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in overeenstemming met de stedenbouwkundige, milieu- en brandveiligheidsvoorschriften en na het verstrijken van de voorziene wettelijke termijnen onafhankelijk van zijn/haar wil geen definitieve omgevingsvergunning heeft gekregen. Per ingediende vergunningsaanvraag kan éénmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling. De vrijstelling geldt voor één aanslagjaar en kan gevraagd worden voor het eerste of tweede aanslagjaar volgend op de vergunningsaanvraag.

5. De eigenaar van de woning waarvoor een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt en waarbij de werken gestart zijn met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand.
   De vrijstelling kan gelden voor twee aanslagjaren.
   Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling dient de start der werken gemeld te worden volgens de richtlijnen van de dienst vergunningen. Deze vrijstelling kan aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning, voor de twee opeenvolgende aanslagjaren na de datum van de start der werken zoals doorgegeven aan de stedelijke diensten volgens de voorgeschreven procedure.

   Indien de eigenaar in de betrokken woning gedomicilieerd is, kan de vrijstelling bijkomend aangevraagd worden voor het derde opeenvolgende aanslagjaar na de datum van de start van de werken. Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het niet toekennen van de vrijstelling. De vrijstelling kan aangevraagd worden zolang de vergunning geldig is op het moment van het belastbaar tijdstip.
   Deze vrijstelling is op geen enkele manier cumuleerbaar met vrijstelling 6.

6. De eigenaar van de woning waarvoor niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand.
   De vrijstelling kan gelden voor twee aanslagjaren.
   Deze vrijstelling kan aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning, voor de twee opeenvolgende aanslagjaren na de datum van de start van de werken. De eigenaar dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen waaruit blijkt welke werken

in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar werden uitgevoerd. Het gedetailleerd renovatieschema dient minstens de volgende stukken te bevatten:

- De aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- Een volledige opsomming en korte beschrijving van de uitgevoerde werken en uit te voeren werken;
- Facturen van reeds uitgevoerde werken in het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar en/of facturen van aangekochte materialen;
- Een fotoreportage van de reeds uitgevoerde werken.

Indien de eigenaar in de betrokken woning gedomicilieerd is, kan de vrijstelling bijkomend aangevraagd worden voor het derde opeenvolgende aanslagjaar na de datum van de start van de werken.

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot weigering van de toekenning van de vrijstelling.

Deze vrijstelling is op geen enkele manier cumuleerbaar met vrijstelling 5.

7. De eigenaar waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing op basis van het burgerlijk wetboek, gedurende de twee aanslagjaren volgend op de datum van de beslissing.

8. De eigenaar van de woning die deel uitmaakt van een sociaal woonproject aangemeld bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen conform artikel 4.12 en 4.13 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er kan op de vrijstelling beroep gedaan worden tot de realisatie van het sociaal woonproject voltooid is.

9. De eigenaar van de woning die door de gemeente in sociaal beheer werd genomen overeenkomstig Boek 5, deel 7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op de beslissing tot sociaal beheer door het bevoegde orgaan, tot de beëindiging van het sociaal beheer door het bevoegde orgaan.

10. De eigenaar van de woning die het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersbond, met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken in de zin van artikel 3.30 van de Vlaamse Code Wonen van 2021, waarbij de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie de werkzaamheden uitvoert. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het afsluiten van de overeenkomst en voor de duur van de overeenkomst.

11. De eigenaar van de woning gelegen binnen een door de onteigenende instantie goedgekeurd onteigeningsplan.

12. De eigenaar van de woning waarvoor een beschermingsaanvraag als monument werd ingediend. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het indienen van de aanvraag tot en met het aanslagjaar volgend op de beslissing.

13. De eigenaar van de woning die vernield of beschadigd werd ten gevolge van brand, ontploffing of een ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen gedurende de twee opeenvolgende aanslagjaren volgend op de ramp.

14. De eigenaar die geen einde kan stellen aan de belastbare toestand ingevolge een vreemde oorzaak die de eigenaars niet kan worden toegerekend.

ARTIKEL 10: WIJZE VAN INNING

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

ARTIKEL 11: MELDINGSPLICHTEN

ARTIKEL 11.1: INLICHTINGEN

De belastingplichtigen ontvangen jaarlijks een inlichtingenformulier.

Het inlichtingenformulier moet in de volgende gevallen volledig ingevuld en ondertekend door de belastingplichtige teruggestuurd worden, aangevuld met alle relevante bewijsstukken:

- bij aanvraag van een vrijstelling;
- in geval van verkoop of een andere overdracht/wijziging van zakelijk recht;
- indien een conformiteitsattest, een besluit tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarheid, respectievelijk een proces-verbaal tot uitvoering van een herstelvordering werd aangevraagd en/of verkregen.

In voorkomend geval moet het inlichtingenformulier teruggestuurd worden binnen een termijn van 30 kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending ervan.

Het inlichtingenformulier kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: eigendomsbelasting@antwerpen.be;
- post: College van burgemeester en schepenen, t.a.v. dienst eigendomsbelasting, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- elektronische weg, andere dan e-mail, zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

ARTIKEL 11.2: VERPLICHTINGEN VAN DE INSTRUMENTERENDE NOTARIS

In voorkomend geval stelt de instrumenterende ambtenaar/notaris de verkrijger van het volle eigendomsrecht, een recht van opstal, een erfpacht of het vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht (of andere wijzigingen met betrekking tot de zakelijk rechten) in kennis van de opname van de woning in de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

De notaris stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na de wijziging schriftelijk in kennis van elke verandering die betrekking heeft op de zakelijke rechten en eigendomsaandelen van de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning.

De notaris deelt aan de administratie volgende gegevens mee:

- de datum van de wijziging;
- de identiteit van de houders van de zakelijke rechten op het onroerend goed (naam + rijksregisternummer + adres);
- hun (eigendoms)aandeel.

ARTIKEL 12: ADMINISTRATIEVE GELDBOETE

Een administratieve geldboete van 250 euro wordt opgelegd:

- indien een meldingsplicht aan de stad Antwerpen, zoals bepaald in artikel 11, niet wordt gerespecteerd;
- in geval van weigering om mee te werken aan een controleonderzoek binnen het kader van het belastingreglement;
- in geval van weigering om boeken of bescheiden voor te leggen.

Deze administratieve geldboetes zijn cumuleerbaar per aanslagjaar.

De administratieve geldboete kan ook opgelegd worden aan een derde, niet-belastingplichtige.

De administratieve geldboete wordt ingevorderd door middel van een kohier dat uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De administratieve geldboete moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

ARTIKEL 13: BEZWAARPROCEDURE

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting en de administratieve geldboetes voorzien in dit reglement bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren 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.

Het bezwaarschrift, samen met alle nodige bewijsstukken, kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: bezwaren@antwerpen.be;
- post: College van burgemeester en schepenen, t.a.v. dienst fiscale bezwaren, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;
- elektronische weg, andere dan e-mail, indien het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

ARTIKEL 14: OVERGANGSBEPALINGEN

ARTIKEL 14.1: BELASTBAAR TIJDSTIP EN BEREKENING

De woningen die belastbaar waren in aanslagjaar 2022 en die ondertussen niet geschrapt zijn uit de Vlaamse inventaris blijven belastbaar volgens het tarief en de berekening uit artikel 7. Voor

aanslagjaar 2023 zal voor de berekening van het aantal belastbare jaren (Y) vertrokken worden van het aantal belastbare jaren van aanslagjaar 2022 +1, indien ondertussen de eigenaar niet gewijzigd is.

ARTIKEL 14.2: VRIJSTELLINGEN

Een reeds toegekende vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een vorig belastingreglement kan door dezelfde eigenaar voor dezelfde woning of gebouw niet opnieuw worden verkregen op basis van het huidige belastingreglement.
Indien op een vrijstelling meerdere aanslagjaren beroep kan worden gedaan, dan wordt het aantal jaren waarvoor, onder een vorig belastingreglement, al een vrijstelling werd toegekend in mindering gebracht van het totaal aantal jaren vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond voorzien in dit belastingreglement.