



Voor de aanslagjaren 2022 t.e.m. 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 1: - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is;
2. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de beoordeling van de vrijstelling in kader van de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen.
3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - a) Een aangetekend schrijven;
 - b) Een afgifte tegen ontvangstbewijs.
4. College: college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zelzate.
5. Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
6. Opnamedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen
7. Kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
8. Overige woongelegenheden: elke woongelegenheden welke niet te definiëren valt onder een woning en /of kamer
9. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - een overzicht en beschrijving van de voorgenomen werken;
 - een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 1 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt
 - een plan van het pand met een aanduiding van de geplande werken;
 - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken(= raming van de kosten);
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
 - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars
10. Restauratie: het geheel van maatregelen, werkzaamheden en handelingen die erop gericht zijn de erfgoedwaarden van een onroerend goed in stand te houden of te herstellen
11. Vergunning: bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning met stedenbouwkundige aspecten;
12. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning niet uit het register van ongeschikte en onbewoonbare woningen is geschrapt;
13. Woning: het goed vermeld in artikel 1.3 , §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex wonen van 2021;
14. Zakelijke gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

- a) De volle eigendom (volgens de beschikbare informatie voor de gemeente)
 - b) Het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) Het vruchtgebruik
15. Opschorting: een periode waarin een belasting ingekohierd kan worden maar waarbij de verjaringstermijn voor de inning en invordering van de belasting geschorst wordt voor de toegestane termijn; indien de opschorting ongedaan gemaakt wordt, wordt het aanslagbiljet alsnog verzonden en is de opgeschorte belasting alsnog verschuldigd.

Artikel 2: - Algemene bepalingen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§2. De belasting voor ongeschikte en onbewoonbare woningen is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in deze inventaris, of, voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 3: - Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte of onbewoonbare woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2 Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

§3 Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§4 Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijk gerechtigde er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De instrumenterende ambtenaar of één van de partijen stelt de administratie binnen de zeven kalenderdagen na de overdracht van het zakelijk recht in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan, en de nieuwe zakelijk gerechtigden via beveiligde zending.

Bij ontstentenis van de kennisgeving betreffende de overdracht van het zakelijke recht door de instrumenterende ambtenaar of één van de partijen wordt de overdrager van een zakelijk recht, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd. Indien de administratie niet door de instrumenterende ambtenaar in kennis gesteld wordt met de overdracht van het zakelijk recht, maar op een andere manier worden de gegevens van de nieuwe zakelijke gerechtigde gebruikt.

Bij de overdracht van het zakelijk recht van een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 4: - Tarief van de belasting

§1. Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

	AJ 2022	AJ 2023	AJ 2024	AJ 2025
Voor een volledig gebouw of woonhuis	1.143,00 EUR	1.162,00 EUR	1.182,00 EUR	1.202,00 EUR
Voor een kamer	381,00 EUR	387,00 EUR	394,00 EUR	401,00 EUR

Voor elke overige woonegelegenheid	762,00 EUR	775,00 EUR	788,00 EUR	802,00 EUR
---	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

§ 2. De belasting wordt vermenigvuldigd met factor 1,5 per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het register van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat;

§ 3. De termijn die in acht genomen wordt voor de heffing, wordt berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Het aantal termijnen dat een woning reeds op het register van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, wordt behouden bij ingang van dit nieuwe reglement.

§ 4. De maximale aanslag per woning of gebouw bedraagt:

AJ 2022	AJ 2023	AJ 2024	AJ 2025
5.785,00 EUR	5.883,00 EUR	5.983,00 EUR	6.085,00 EUR

Artikel 5: - Vrijstelling bij belasting

- Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 7.

§3. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° de nieuwe zakelijk gerechtigde gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel.

2° zover het een woning betreft die voorwerp uitmaakt van een door het college goedgekeurd project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving. De werken dienen effectief te starten binnen de 2 jaar na registratie van de woning.

§4. Vrijstelling van betaling van belasting wordt toegestaan wanneer:

1. de woning of het gebouw wegens overmacht omdat de woning geïnventariseerd blijft om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de houder van het zakelijk recht.

Opmerking: Er kan pas sprake zijn van overmacht indien de inventarisatie aanhoudt omwille van redenen die volledig buiten uw wil om gebeuren en u kan aantonen dat u – zoals een ‘goed huisvader’ - tijdig alles in het werk hebt gesteld om die ongewilde situatie op te lossen. De vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar, maar kan verlengd worden zolang de overmacht aanhoudt. De vrijstelling moet elk jaar opnieuw aangevraagd en gemotiveerd worden met de nodige bewijsstukken.

§5. De vrijstelling moet jaarlijks opnieuw aangevraagd worden en zal dan ook volgens dit reglement beoordeeld worden. Vrijstellingen kunnen niet gecombineerd worden met uitzondering van overmacht.

Artikel 5/1: - Opschorting van betaling

5/1.1 Aanvraag opschorting

De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een opschorting van de belasting dient zelf hiervoor via beveiligde zending schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen bij de administratie.

5/1.2 Opschorting van betaling van belasting wordt toegestaan voor:

- Een woning die gerenoveerd wordt.
Een woning wordt gerenoveerd als een vergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een vergunning of een gedetailleerd renovatienota voorgelegd wordt waaruit blijkt dat hij

de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van de woning. De renovatie moet als doel hebben het pand opnieuw bruikbaar te maken.

Opmerkingen :

- Een renovatienota wordt enkel aanvaard als voor de renovatiewerken geen vergunning vereist is. Uit de vergunning of de renovatienota moet bovendien duidelijk blijken dat de geplande werken zullen leiden tot het wegwerken van de gebreken die vastgesteld werden en die tot de inventarisatie geleid hebben. Een herbestemming naar een andere functie dan woonfunctie, mits deze vergund is, is in sommige gevallen ook mogelijk.
- De opschorting geldt voor een termijn van één jaar, vanaf de datum van indiening van een volledig bevonden en goedgekeurde aanvraag, en kan éénmalig voor eenzelfde periode worden verlengd. De opschorting wordt ongedaan gemaakt als de werken binnen de goedgekeurde termijn, niet beëindigd zijn en/of de aangevraagde vergunning geweigerd wordt. In dat geval moeten de opgeschorte heffingen die in die periode verschuldigd waren alsnog betaald worden

Artikel 5/2: - Opschorting en vrijstelling ingevolge transitietrajecten

5/1.1 Transformatiezones Wittouck en Debbautshoek

§ 1. In de transformatiezones in de woonwijken Wittouck en Debbautshoek wordt van rechtswege een opschorting van heffing verleend vanaf 1 januari van het jaar waarin de belastingplichtige een voorstel van transformatieconvenant voorlegt, dat beantwoord aan de eisen van paragraaf 2.

Een transformatiezone is een als bijlage 1 aangegeven projectzone waarbinnen op een geconcentreerde manier vernieuwings- en opwaarderingsprojecten worden uitgevoerd in functie van de opvang van sociale woonbehoeften.

Een transformatieconvenant is een beleidsovereenkomst die met inachtneming van de paragrafen 2 en 3 gesloten wordt tussen de gemeente, enerzijds, en de belastingplichtige, anderzijds. Een transformatieconvenant is een instrument van het gemeentelijke pandenbeleid en streeft naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 2. In een transformatieconvenant worden afspraken gemaakt over:

- 1° de inspannings- en resultaatsverbintenissen van de belastingplichtige met betrekking tot de vernieuwing en de opwaardering van de betrokken wijk, waarbij 'vernieuwing' betrekking heeft op de realisatie van nieuwe woningen, en waarbij 'opwaardering' betrekking heeft op het geheel van ingrepen die het straatbeeld verbeteren;
- 2° de globale duur van het transformatieproces en de belangrijke mijlpalen in dat proces;
- 3° de wijze van aansturing van en rapportering over de voortgang van het transformatieproject;
- 4° de wijze waarop het transformatieconvenant tijdens de looptijd ervan kan worden gewijzigd indien er daartoe door de belastingplichtige aangetoonde zwaarwegende redenen zijn, die niet te wijten zijn aan de niet-naleving van de verbintenissen, vermeld in 1°;
- 5° de regeling van een toegangsrecht tot de werken, zodanig dat afgevaardigden van de gemeente kunnen nagaan of voldaan wordt aan alle voorwaarden van het transformatieconvenant;
- 6° een regeling met betrekking tot de overgangsmatige geschiktmaking van geïnventariseerde ongeschikte woningen of onbewoonbare woningen in de betrokken transformatiezone, waarbij de woningen tijdens het transformatieproject terug worden gebracht op een niveau dat voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, voor zover dat voor de betrokken woningen niet kennelijk tot een verlieslatende situatie leidt; de gemeente kan steekproefsgewijs op eigen initiatief de zorgvuldigheid van de beoordeling ter zake nagaan en zo nodig bindende onderrichtingen uitbrengen;
- 7° het verplichte onderhoud van de omgevingsaanleg en de tuinen tijdens het transformatieproject;
- 8° het verplicht verhinderen en remediëren van kraakpandsituaties;
- 9° remediërende en sanctionerende maatregelen in geval van niet-naleving van het transformatieconvenant, die ten minste volgende punten inhouden:

- a) De aanstelling van een verzoeningscommissie, als bemiddelingsorgaan voor het geval geschillen die uit of met betrekking tot het transformatieconvenant ontstaan niet in onderling overleg kunnen worden opgelost. De commissie is paritair samengesteld uit een of meer vertegenwoordigers van de gemeente en een of meer vertegenwoordigers van de belastingplichtige. De leden duiden een voorzitter aan, die belast is met het ontvangen en doorsturen van binnengekomen verzoeken en het samenroepen en het organiseren van de vergaderingen van de commissie. De commissie wordt samengeroepen door een gemotiveerd en gedocumenteerd verzoek aan de voorzitter door een vertegenwoordiger van een partij. De voorzitter licht binnen de vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek de vertegenwoordigers van de andere partij in en deelt een kopie van verzoek mee. De commissie komt zo spoedig mogelijk, en ten laatste binnen de vijf werkdagen nadat de andere partij in kennis is gesteld, samen om van het verzoek kennis te nemen. De partij die een verzoek heeft ingediend, legt ten laatste op de eerste samenkomst van de commissie een voorstel van schriftelijk akkoord over, dat samen met het dossier als basis voor de onderhandelingen dient. Indien binnen de commissie tot een akkoord wordt gekomen, wordt dat door partijen schriftelijk vastgesteld.
- b) De afspraak op grond van artikel 2044 van het (oud) Burgerlijk Wetboek om blijvende geschillen omtrent de uitvoering van het transformatieconvenant voor te leggen aan een college dat bij wijze van bindende derdenbeslissing bindende standpunten kan innemen omtrent de naleving van het transformatieconvenant en correctieve maatregelen en acties kan opleggen naar aanleiding van een miskennis van het transformatieconvenant, met inbegrip van de periode waarin deze acties moeten worden uitgevoerd en tot resultaat moeten leiden. Het college bestaat uit een technische raad aangesteld door de gemeente, een technische raad aangesteld door de belastingplichtige en een door beide experts aangestelde voorzitter, beslagen in het bestuursrecht, die optreedt als voorzitter. Een bindende derdenbeslissing zal de juridische kracht van een overeenkomst hebben. De gemeente en de belastingplichtige dragen elk de kosten van de door hen aangestelde expert. De kosten van de voorzitter worden verdeeld over de convenantpartijen, op 50/50-basis.
- c) Het beginsel dat de gemeente bij herhaalde inbreuken door de belastingplichtige het recht heeft om het transformatieconvenant te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor de belastingplichtige.

De in het eerste lid vermelde afspraken kunnen geen vrijstelling verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurevereisten. Zij hebben evenmin betrekking op de inhoud van de publiekrechtelijke goedkeuringen, machtigingen of vergunningen.

§ 3. De gemeente sluit slechts een transformatieconvenant indien de belastingplichtige de stabiliteit, slaagkansen en relevantie van het project op kennelijk voldoende wijze heeft gemotiveerd.

§ 4. Paragraaf 1 tot en met 3 doen geen afbreuk aan de vrijstellingsgronden, vermeld in artikel 5.

§ 5. De opschorting geldt voor de heffingen die verschuldigd zijn op de verjaardagen van de opnamedatum die in de periode van opschorting vallen.

§ 6. De periode van opschorting eindigt als het transformatieconvenant wordt verbroken in toepassing van paragraaf 2, eerste lid, 9°, c) en uiterlijk één jaar nadat de transformatiewerkzaamheden beëindigd zijn.

§ 7. De opschorting wordt ongedaan gemaakt als de ongeschikte en/of onbewoonbare woning(en) op het einde van de periode van opschorting niet uit de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is (zijn) geschrapt, tenzij op dat ogenblik een periode van vrijstelling loopt in toepassing van artikel 5.

De opschorting wordt ook ongedaan gemaakt als er na de voorlegging van het voorstel van transformatieconvenant geen transformatieconvenant wordt gesloten.

Alleen als de opschorting ongedaan wordt gemaakt, zijn de opgeschorte heffingen alsnog verschuldigd.

5/1.2 Klein-Rusland

Met behoud van de toepassing van artikel 5, § 4, 3., wordt van rechtswege een vrijstelling van belasting verleend wat betreft de woonwijk Klein-Rusland vanaf 1 januari 2022, gegeven de complexe aard van de globale herontwikkeling van deze wijk en de structurele aard van de nodige werken, die een aanhoudende aandacht van diverse overheden vereisen. Aangezien reeds meerdere voorstellen tot herontwikkeling van de woonwijk Klein-Rusland zijn geformuleerd waaraan de heffingsplichtige de nodige medewerking heeft verleend en een reconversie slechts mogelijk is binnen een totale wijkcontext, hetgeen ongebruikelijke inspanningen van de heffingsplichtige vereist en hetgeen de afhankelijkheid van diverse overheden benadrukt, wordt de vrijstelling verleend in het licht van het overmachts- en het evenredigheidsbeginsel.

Artikel 5/3: - Beperkingen qua opschorting

De zakelijk gerechtigde van het geïnventariseerde pand kan maximaal 2 nieuwe opschortingsaanvragen indienen. Dit omvat geen verlengingen van een goedgekeurde opschortingsaanvraag.

Artikel 6: - Inkohiering

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

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

Artikel 7: - Bezwaarprocedure bij belasting

§1 De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2 Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en 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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Indien de belastingschuldige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

§3 Door het college van burgemeester en schepenen worden personeelsleden van de gemeente aangesteld die bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van dit belastingreglement. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.