

8) Je bent eigenaar van de betreffende ongeschikt-, onbewoonbaar- en/of overbewoond verklaarde woning en je woont deze woning zelf. Deze vrijstelling kan maar worden toegekend op voorwaarde dat dit jouw enige woning in volle eigendom of volledig vruchtgebruik is en de openbare veiligheid en/of gezondheid niet in het gedrang komt.

Wanneer moet je geen belasting (meer) betalen?

Je moet geen belasting (meer) betalen als:

- de woning geschrapt is uit de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Een schrapping uit deze inventaris kan door het uitrekenen van een conformiteitattest of opheffingsbesluit.
- het besluit tot overbewoondverklaring werd opgeheven per besluit van de burgemeester.
- er werd vastgesteld dat het pand werd gesloopt.

Het conformiteitattest wordt, op vraag van de belanghebbende, afgeleverd zodra de woning terug voldoet aan de kwaliteitsvereisten (minder dan 15 strafpunten op het technisch verslag inzake de kwaliteit van de woning) én voldoet aan de Vlaamse rookmeldersverplichtingen.

Voor besluiten op basis van de Nieuwe Gemeentewet gebeurt de schrapping na vaststelling dat de gebreken die aanleiding gaven tot het opmaken van het besluit werden weggewerkt én de woning ook voldoet aan bovenvermelde voorwaarden.

Het conformiteitattest wordt afgeleverd na controle door de dienst Wonen en na betaling van het verschuldigde bedrag. Voor besluiten tot overbewoondverklaring gebeurt de schrapping na vaststelling dat de woning niet meer overbewoond is en er een opheffingsbesluit werd opgemaakt.

Indien voor de woning een herstellvordering geldt, gebeurt de schrapping uit de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen door Wonen-Vlaanderen.

Wat is een conformiteitattest?

Een conformiteitattest is een officieel document waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals omschreven in de Vlaamse Wooncode, en aan de Vlaamse rookmeldersverplichting. Het conformiteitattest is 10 jaar geldig, tenzij:

- De woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt op basis van een woningonderzoek door een gewestelijke of gemeentelijke ambtenaar.
- Er op het attest expliciet een kortere geldigheidstermijn vermeld staat.
- De kamer niet meer voldoet aan de vereisten voorgeschreven in de administratieve verordening op het verhuren van kamers en/of aan de vereisten volgens de Vlaamse Wooncode.

Hoeveel kost een conformiteitattest?

Voor het afleveren van een conformiteitattest worden volgende bedragen aangerekend:

- € 60 per zelfstandige woning
- € 12 per onderzochte kamer, met een minimum van € 60 per gebouw en per aanvraag, zonder meer dan € 1.200 te mogen bedragen

Enkel in volgende gevallen moet je betalen voor het afleveren van het conformiteitattest:

- het conformiteitattest wordt afgeleverd met betrekking tot kamers
- het conformiteitattest wordt afgeleverd na een besluit van de burgemeester wegens hetzij ongeschiktheid, hetzij onbewoonbaarheid van de woning

In andere gevallen levert de stad het conformiteitattest gratis af.

OPGELET: ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen mogen niet te huur gesteld of gratis ter beschikking gesteld worden!

Deze folder bevat een vereenvoudigde voorstelling van de reglementering. Alleen de officiële reglementering heeft rechtskracht en kan je raadplegen via www.roeselare.be of verkrijgen bij de dienst Wonen, economie en landbouw.

Contactpersonen dienst Wonen, economie & landbouw:

Kathy Vandekendelaere (administratie)
Luc Lepoutre (technisch advies)

Botermarkt 2
telefoon: 051 26 22 60
e-mail: wonen@roeselare.be

versie januari 2020

Ongeschikt

Onbewoonbaar

Overbewoond

De stad Roeselare kan een belasting heffen indien

- een woning 12 maanden opgenomen is in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen
- een woning 12 maanden overbewoond is verklaard

Ongeschikt / onbewoonbaar / overbewoond

Wanneer is de woning ongeschikt?

De woning heeft minstens 15 strafpunten. Deze strafpunten vind je terug op het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek. Dat is een checklist van mogelijke gebreken. Elk aangetroffen gebrek wordt gequoteerd met 1, 3, 9 of 15 strafpunten.

Wanneer is de woning onbewoonbaar?

De woning heeft gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden (ongeacht het aantal strafpunten in het technisch verslag).

Wanneer is de woning overbewoond?

De woning is overbewoond indien de overschrijding zo groot is dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat.

Welke woningen worden opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen?

- De woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar worden verklaard op basis van de Nieuwe Gemeentewet, het Gemeentedecreet of de Vlaamse Wooncode.
- De woningen waarvoor, ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid, saneringswerken of –maatregelen werden opgelegd, een besluit tot woonverbod of een bevel tot sloping, werd uitgevaardigd op basis van de Nieuwe Gemeentewet of het Gemeentedecreet.

De woning wordt in de inventaris opgenomen op datum van het besluit van de burgemeester.

De woning kan geschrapt worden uit de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen zodra een conformiteitattest wordt afgeleverd. Voor het opheffen van een besluit tot overbewoondverklaring moet een opheffingsbesluit opgemaakt worden door de dienst Wonen.

Hoeveel moet je betalen?

Het basisbedrag van de belasting is minimum € 1500. Dit bedrag verhoogt met € 300 per bijkomende meter gevellengte vanaf 5 meter gevellengte.

Gevellengte	Basisbedrag
≤ 5 meter	€ 1500
> 5 meter en ≤ 6 meter	€ 1800
> 6 meter en ≤ 7 meter	€ 2100
> 7 meter en ≤ 8 meter	€ 2400
> 8 meter en ≤ 9 meter	€ 2700
> 9 meter en ≤ 10 meter	€ 3000
> 10 meter en ≤ 11 meter	€ 3300
> 11 meter en ≤ 12 meter	€ 3600
> 12 meter en ≤ 13 meter	€ 3900
> 13 meter en ≤ 14 meter	€ 4200
> 14 meter en ≤ 15 meter	€ 4500
> 15 meter en ≤ 16 meter	€ 4800
> 16 meter en ≤ 17 meter	€ 5100
> 17 meter en ≤ 18 meter	€ 5400
> 18 meter en ≤ 19 meter	€ 5700
> 19 meter en ≤ 20 meter	€ 6000
> 20 meter	€ 6000

- appartementen: € 1750.
- individuele kamer en studentenkamer: € 500.

Per jaar verhoogt de belasting met 50% van het basisbedrag. Het bedrag van de belasting kan nooit meer zijn dan 3 keer het basisbedrag.

Opgelet: jaren van vrijstelling tellen mee voor het berekenen van het bedrag van de belasting.

Wie wordt vrijgesteld van de belasting?

1) Je koopt een woning of gebouw die/dat opgenomen is in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Je kan een vrijstelling krijgen tijdens de eerste twee jaren die volgen op de datum van het verlijden van de notariële akte.

Opgelet:

- deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan of van:
 - 1) vennootschappen waarin de vroegere belastingplichtige rechtstreeks of onrechtstreeks participeert
 - 2) vzw's waar de vroegere belastingplichtige lid van is.
- deze vrijstelling geldt eveneens bij vererving, maar alleen voor belastingplichtigen die voordien naakte eigenaar waren.

2) Je zal werken uitvoeren of slopen. Je kiest eenmalig één van volgende bewijsmogelijkheden:

- een goedgekeurde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen: de vrijstelling geldt één jaar in geval van sloop; in alle andere gevallen geldt de vrijstelling drie jaar.
- een verklaring voor meldingsplichtige werken van de dienst omgevingsvergunningen: de vrijstelling geldt drie jaar.
- een attest voor niet-vergunningsplichtige werken van de dienst omgevingsvergunningen + vereiste facturen: de vrijstelling geldt één jaar in geval van sloop; in alle andere gevallen geldt de vrijstelling twee jaar.

De werken moeten gebreken, die de oorzaak vormen tot opname in de inventaris, oplossen. De vrijstelling begint vanaf de eerste dag na goedkeuring vergunning, aktename meldingsdossier of datum attest.

3) Je bent een natuurlijke persoon waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt door een gerechtelijke beslissing. Je kan een vrijstelling krijgen voor twee jaar vanaf de opname in de Vlaamse inventaris van ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen of vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing.

4) Je bent getroffen door een geval van overmacht. Overmacht is een onvoorziene gebeurtenis, buiten de menselijke wil om. Elk geval wordt individueel beoordeeld.

5) Jouw woning is gelegen binnen een onteigeningsplan, rooilijnplan, beleidsplan, plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan en je kan daardoor geen vergunning voor renovatie, sloop of bestemmingswijziging krijgen.

6) Je restaureert een geklasseerd monument. Je krijgt een vrijstelling gedurende de termijn van behandeling van het dossier tot restauratie.

7) Je kan niet vrij beschikken over jouw woning door:

- een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek.
- een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.

Je krijgt een vrijstelling tot één jaar na de ontzegeling of de neerlegging van het deskundig verslag.