

zitting van woensdag 7 december 2022 om 19:00 u.

referentie: FIN/AB

AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter Gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Schepenen

Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Herman Ponnet, Guy Blancke, Dorianne De Wiest, Stan Roose, Stefanie Platteau, Julie Roussel, Oceân Vanderhispallie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Karolien Poot, Lianna Mkrtyan, Vincent Dumortier, Toon Demyttenaere, Jelle Van de Wiele, Peggy Maerten, Herwig Vrijsen, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Mattias Eeckhout, Raadslid

GR/2022/225 | Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt. Vaststelling wijziging reglement.

Afwezig tijdens de behandeling van dit punt: Ruben Soens, Raadslid

Bevoegdheid orgaan

Art. 2 en 40-41 Decreet Lokaal Bestuur;

Juridische grond

Art. 170 § 4 van de Grondwet;

Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, namelijk het heffingsdecreet en latere wijzigingen;

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;

Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en latere wijzigingen;

Decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur en latere wijzigingen;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen;

MB van 28 augustus 2015 houdende de toekenning van een subsidie aan het intergemeentelijk samenwerkingsproject "Kwalitatief wonen in de Grensstreek", met Menen, Wervik en Mesen als deelnemers;

Omzendbrief KB/ABB 2018/4 over de hervorming van het bestuurlijk toezicht en de uitbreiding van de bekendmakingsplicht;

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;

Gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2019 houdende de vaststelling van de belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt;

Feiten, context en argumentatie

In de gemeenteraad van 18 december 2019 werd de belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt hervastgesteld voor de periode 2020-2025.

De verwaarlozing van woningen en/of gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en/of gebouwen wordt overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeheven.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

De woningen met een score hoger dan 17 punten, zijn woningen die zodanig veel gebreken vertonen en zich in zodanige staat van verval bevinden dat het redelijk en verantwoord is om hiervoor een hogere belasting te heffen.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

De controleambtenaren, bevoegd om vaststellingen en daden van onderzoek en controle te stellen in verband met de toepassing van het belastingreglement, zijn aangesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23 november 2022.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De gemeenteraad stelt het reglement: "Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt" vast.

Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd en/of onafgewerkt

ARTIKEL 1

Vanaf 1 januari 2023 en eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en/of gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke register van verwaarlozing. De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname in het register van verwaarlozing.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het gemeentelijke register is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

ARTIKEL 2

- administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het register.
- woning: zoals vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

- registratiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het register wordt opgenomen.
- onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waar de omgevingsvergunning vervallen is, overeenkomstig het decreet van 24 april 2014 betreffende der omgevingsvergunning.
- renovatieplan: een door de administratie goedgekeurde nota die bestaat uit:
 - een schets van het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
 - een volledige opsomming en beschrijving van de geplande werken;
 - een raming van de kosten;
 - foto's van de te renoveren delen van de woning.
- verwaarloosde woning/gebouw: een woning en/of gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een technisch verslag.
- beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
- zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

ARTIKEL 3

Als belastingschuldige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op het ogenblik van de opname in één van de registers:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingschuldige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd, indien deze ontstentenis ertoe heeft geleid dat de gemeente op datum of verjaardag van de opname in één van de registers niet in kennis was van het feit dat er een overdracht van zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

ARTIKEL 4

De administratie beheert een gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen en onafgewerkte woningen en/of gebouwen. In het register worden volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning/gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning/gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Een woning en/of gebouw die voorkomt op het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen kan eveneens worden geregistreerd op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en op het gemeentelijk register van leegstaande of onafgewerkte woningen en/of gebouwen.

ARTIKEL 5

De controleambtenaren zijn bevoegd om de verwaarlozing van een woning en/of gebouw te onderzoeken en leggen de vaststellingen vast in een technisch verslag. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 9 punten.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarlozing belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden.

Een technisch verslag met een minimale score van 9 punten kan aanleiding geven tot opname op het gemeentelijk register. De registratie wordt vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte tot vaststelling van verwaarlozing. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als registratiedatum.

De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per aangetekende zending in kennis van de opname in het register van verwaarlozing. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte;
- informatie over de gevolgen van de opname in het register van verwaarlozing;
- informatie over de mogelijke vrijstellingen van de heffing in het register verwaarlozing;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het register van verwaarlozing;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het register van verwaarlozing.

ARTIKEL 6

De registratie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing.

De registratie van woningen en/of gebouwen op percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning, gebeurt per 1 januari van elk kalenderjaar. Deze woningen en/of gebouwen worden toegevoegd aan het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen.

ARTIKEL 7

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het gemeentelijk register van verwaarlozing met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een gebouw en/of de woning niet verwaarloosd is. Het beroep wordt per aangetekende zending betekend. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de aangetekende zending gehanteerd.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het register van verwaarlozing ten onrechte is gebeurd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststellingen of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelslid.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het register van verwaarlozing.

Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarlozing niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het register van verwaarlozing op vanaf de datum van de administratieve akte.

ARTIKEL 8

De woningen en/of gebouwen waarvoor de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een bevel tot slopen heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit het gemeentelijk register zodra het slopen voltooid en het terrein volledig van puin of krotwoning geruimd is.

Woningen en/of gebouwen die voorkomen op het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen worden geschrapt na opmaak van een verslag ter controle dat bevestigt dat alle opgelegde werken zoals vermeld op de administratieve akte uitgevoerd zijn.

De percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning worden geschrapt uit het register zodra het perceel volledig van puin of krotwoning geruimd is.

ARTIKEL 9

vrijstelling voor beschermde monumenten en dorpsgezichten

voorwaarde:

- het pand is beschermd krachtens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen;
- en de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk bevonden, of een attest afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven.

Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt of zolang het attest geldt.

vrijstelling voor nieuwe eigenaar

De nieuwe eigenaar kan vanaf datum van het verlijden van de notariële aankoopakte gedurende één jaar vrijgesteld worden van de heffing op voorwaarde dat het pand binnen dit jaar niet verkocht wordt.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

Deze vrijstelling geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling kan gecumuleerd worden met vrijstelling voor renovatie.

vrijstelling voor renovatiewerken

De eigenaar wordt 1 jaar vrijgesteld van de heffing op voorwaarde dat hij:

- of een geldige omgevingsvergunning voorlegt die niet ouder is dan 12 maanden voor renovatiewerken aan het pand (een omgevingsvergunning voor sloop met vervangingsbouw staat gelijk met een vergunning voor renovatie);
- of een gedetailleerd renovatieplan voorlegt.

Op het einde van de vrijstellingsperiode van 1 jaar moeten alle vastgestelde gebreken zoals vermeld op de administratieve akte volledig weggewerkt zijn. Is dit niet het geval dan moet de heffing alsnog betaald worden.

vrijstelling voor onteigening

voorwaarde:

- het pand ligt binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- het pand kan geen voorwerp meer uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning of een renovatieplan omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

vrijstelling van leegstandsheffing voor de Vlaamse erkende woonmaatschappijen en de lokale besturen die sociaal verhuren:

vrijstelling gedurende maximaal 5 jaar voor de woningen, waaraan renovatie-, herbouw- of sloopdossier aan gekoppeld is. Het project moet aangemeld zijn bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.

ARTIKEL 10

Het bedrag van de initiële belasting wordt vastgesteld per belastbaar gebouw/woning op:

- 1000,00 euro: vanaf 1 punt t.e.m. 17 punten;
- 2000,00 euro: vanaf 18 punten of meer.

Het bedrag van de volgende belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule voor 1 t.e.m. 17 punten:

het bedrag van de initiële belasting vermenigvuldigd met $x + 1$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris.

x mag niet meer bedragen dan 5.

Voor de woningen van 18 punten of meer, komt er 1000,00 euro bij.

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	> jaar 5
1 - 17 ptn	1000,00 euro	2000,00 euro	3000,00 euro	4000,00 euro	5000,00 euro	5000,00 euro
18 ptn of meer	2000,00 euro	3000,00 euro	4000,00 euro	5000,00 euro	6000,00 euro	6000,00 euro

Indien een woning en/of gebouw is opgenomen op de verschillende registers, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het register.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw en/of woning op het register staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of woning.

Voor woningen en/of gebouwen die overgenomen werden van de Vlaamse Inventaris Verwaarlozing telt voor het bepalen X ook het aantal periodes van 12 maanden dat de woning was opgenomen op de Vlaamse Inventaris.

ARTIKEL 11

De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

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

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

ARTIKEL 12

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. 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.

ARTIKEL 13

De vorige belastingverordening van 18 december 2019 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het huidig reglement, dit is vanaf 1 januari 2023 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

ARTIKEL 14

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eric Algoet

Voorzitter Gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
ERIC ALGOET

Voorzitter Gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

