

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE
GEMEENTERAAD
ZITTING VAN MAANDAG, 14 DECEMBER 2020**

- Aanwezig: Lieven Cnudde: voorzitter;
Marnic De Meulemeester: burgemeester;
Stefaan Vercamer, John Adam, Peter Simoens, Bart Dossche, Carine Portois,
Mathieu Mas: schepenen;
Danny Lauweryns, Franka Bogaert, Murat Yurtay, Julie Dossche, Tineke Van
hooland, Robbin De Vos, Kurt Vandeputte, Cindy Franssen, Mathieu De Cock,
Christine Vandriessche, Elisabeth Meuleman, Steven Bettens, Folke D'Haeyer,
Maud Wybraeke, Eric Meirhaeghe, Kristof Meerschaut, Boris Labie, Kathy De
Rycke, André Vansteenbrugge, Dagmar Beernaert, Vincent Thomaes:
raadsleden;
Luc Vanquickenborne: algemeen directeur
- Verontschuldigd: Sybille De Vos: schepen;
Eva Pycke: raadslid

Afwezig:

9. Belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen

De gemeenteraad,

Gelet op de Grondwet, meer bepaald artikel 170, §4;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid cluster 6 (met Solva als initiatiefnemer) en om het projectvoorstel waarin het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde panden als aanvullende activiteit werd opgenomen, goed te keuren;

Gelet op het feit dat de stad hierdoor een register van verwaarloosde gebouwen en woningen dient bij te houden;

Overwegende dat verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de stad moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;

Overwegende dat het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen sinds 2017 overgeheveld is van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeheven;

Overwegende dat het reglement het begrip verwaarlozing niet definieert op basis van een aantal punten op een puntenverslag;

Overwegende dat elke opname in het register afzonderlijk en voldoende gemotiveerd moet worden;

Overwegende dat de strijd tegen verwaarlozing onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende dat het reglement voorziet in een tijdelijke vrijstelling van de belasting voor personen die niet langer dan 1 jaar houder van een zakelijk recht zijn op het gebouw of de woning;

Overwegende dat voor nieuwe zakelijk gerechtigden een vrijstelling voor 1 jaar wenselijk is omdat ze geconfronteerd kunnen worden met een verschuldigdheid kort na de verwerving;

Overwegende dat nieuwe zakelijk gerechtigden de mogelijkheid moeten krijgen om na de verwerving maatregelen te treffen om de toestand van verwaarlozing te beëindigen;

Overwegende dat het reglement voorziet in een tijdelijke vrijstelling van maximaal 2 jaar indien de woning of het gebouw gerenoveerd wordt;

Overwegende dat vrijstelling bij renovatie bestaat om de zakelijk gerechtigden de tijd te gunnen de nodige renovatiewerken uit te voeren om de toestand van verwaarlozing te beëindigen;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, meer bepaald artikel 40, §3 en artikel 41, 14°;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, meer bepaald artikel 330;

Gelet op de financiële toestand van de stad;

BESLUIT: eenparig

Artikel 1: Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is.

2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekende brief;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

3. Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

4. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

5. Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

6. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen: een overzicht van de voorgenomen werken, een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een einde aan de toestand van verwaarlozing wordt gemaakt, bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken, fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen, een akkoord van de mede-eigenaars (indien van toepassing).

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

8. De houder van een zakelijk recht:

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

Artikel 2:

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen te rekenen vanaf datum opname.

§2. 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.

§3. Zolang het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning niet uit het register verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 3:

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van een zakelijk recht op het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. 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.

§3. Ingeval van mede-eigendom zijn alle zakelijk gerechtigden hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§4. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe houder van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het register.

De instrumenterende ambtenaar stelt de beheerder van het register binnen de maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte 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 deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in paragraaf 4 van dit artikel, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4: Registratie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd

Artikel 4.1 Definitie verwaarloosde woning en verwaarloosd gebouw

§1. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

- de water- of winddichtheid is aangetast en/of;
- de stabiliteit is aangetast en/of;
- onderdelen dreigen los te komen en/of;
- voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, en omgekeerd.

§3. Een woning die opgenomen is in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, en omgekeerd.

Artikel 4.2 Het register

De administratie houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;

- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag.

Artikel 4.3 De registratiedatum

De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum en registratiedatum.

Artikel 4.4 Wijze van opname in het register

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een verwaarloosde woning of verwaarloosd gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle zichtbare en ernstige gebreken of tekenen van verval zoals beschreven onder Art.4.1 §1.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

§3. Alle zakelijk gerechtigden worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte met het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 4.5 Beroep inzake opname in het register

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de derde werkdag die volgt op de dag van verzending van de kennisgeving van de registratie, kan een houder van een zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Een laattijdig beroep wordt behandeld als een aanvraag tot schrappen.

§2. Het beroepschrift moet:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- met een beveiligde zending worden ingediend;
- minimaal de volgende gegevens bevatten: de identiteit en het adres van de indiener, de vermelding van het nummer van de administratieve akte en de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de derde werkdag die volgt op de dag van verzending van de kennisgeving van de registratie. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroepschrift.

§3. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepschrift is niet binnen de termijn ingediend;
- het beroepschrift beantwoordt niet aan de bepalingen in §2 hiervoor;
- het beroepschrift is niet ondertekend;
- het beroepschrift is niet bij beveiligde zending verstuurd.

§4. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§5. 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.

§6. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§7. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de indiening van het beroepschrift.

§8. Als de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van een zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Artikel 4.6 Schrapping uit het register

§1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de houder van een zakelijk recht bewijst dat alle tekenen van verwaarlozing uit het beschrijvend verslag werden hersteld of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd.

De houder van een zakelijk recht richt hiertoe een verzoek aan de registratiebeheerder. Dit verzoek moet:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- met een beveiligde zending worden ingediend;
- minimaal de volgende gegevens bevatten: de identiteit en het adres van de indiener, de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. Als het verzoek tot schrapping 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.

§4. De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§5. De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van het verzoek.

§6. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 4.7 Beroep tegen de beslissing over de schrapping uit het register

§1. Tegen de beslissing over de schrapping van een woning of gebouw uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de houder van een zakelijk recht beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

Dit beroep moet:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;
- met een beveiligde zending worden ingediend;
- minimaal de volgende gegevens bevatten: de identiteit en het adres van de indiener, de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft en de beslissing over de schrapping;

- worden betekend binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de derde werkdag die volgt op de dag van verzending van de kennisgeving van de registratie. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroep.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. 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.

§4. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van het beroepschrift.

§6. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 5: De belasting

§1. Met ingang van aanslagjaar 2021 bedraagt het tarief voor een verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning voor het 1^{ste} aanslagjaar: 1.223,00 euro.

§2. Na elke periode van twaalf maanden verhoogt de aanslag met 30 % (2^{de} aanslagjaar + 30 %, 3^{de} aanslagjaar + 60 %, ...).

§3. Het bedrag van de belasting wordt altijd afgerond naar de hogere euro.

§4. De belasting kan maximaal vijf maal de belasting van het 1^{ste} aanslagjaar bedragen.

Artikel 7: Vrijstellingen

§1. De houder van een zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen aan de beheerder van het register.

De vrijstelling moet aangevraagd worden voor de datum van verschuldigdheid van de belasting. De vrijstelling moet elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van de verschuldigdheid van de belasting worden aangevraagd.

§2. Een vrijstelling wordt verleend aan personen die niet langer dan 1 jaar houder van een zakelijk recht zijn op het gebouw of de woning. De belastingplichtige levert het bewijs aan de hand van een kopie van de notariële akte of een attest van erfopvolging. De vrijstelling geldt maximaal voor 1 jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De datum van het verlijden van de akte bij de notaris is hierbij bepalend.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als een omgevingsvergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een omgevingsvergunning opgemaakt door de gemeentelijke omgevingsambtenaar of een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt, waaruit blijkt dat de aanvrager de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op het beëindigen van de verwaarloosde toestand van het gebouw of de woning. De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig verlengd worden voor één jaar na controle;

Artikel 8: De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 9: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10: Bezwaar tegen de heffing :

De belastingsschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen 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 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Een bezwaar kan niet worden ingediend op iets wat al het voorwerp heeft uitgemaakt van een beroep tegen opname in het verwaarlozingsregister op basis van exact dezelfde argumenten.

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

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.

Artikel 11. De ontvangsten zullen geboekt worden op het artikel 0020-00/7375000 ACT-11.

Artikel 12. Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2021 en 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.

ALDUS GEDAAN TER ZITTING, OP DATUM ALS HIERBOVEN

NAMENS DE RAAD

Algemeen directeur,

De voorzitter,

Get. Luc Vanquickenborne

Get. Lieven Crudde

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,

Op last,

Algemeen directeur,

De voorzitter,

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 21/12/2020 door
Luc Vanquickenborne, Algemeen directeur

A handwritten signature in black ink, appearing as a stylized 'L' followed by a wavy line.



Elektronisch ondertekend op 21/12/2020 door
Lieven Paul Crudde, Voorzitter Gemeenteraad

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'L' and 'P' intertwined.