

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 30 DECEMBER 2019

Aanwezig : EVRARD Sandy, burgemeester-voorzitter; DEVELTER Kim, HELLEM Maïté, VERDRU Melanie, schepenen; TANCRE Guy, GHESQUIERE Chantal, VERAMME Kristof, LIPPINOIS Alien, WYBO Evelyne, gemeenteraadsleden; FLORISSOONE Patrick, algemeen directeur.

Punt 15 van de dagorde : Heffing van een gemeentebelasting op verwaarloosde gebouwen voor de jaren 2020 – 2025.

DE RAAD,

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

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

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

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 het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014;

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2016 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokale woonbeleid, dat gemeenten vraagt om verwaarloosde gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken;

Gelet op het ministerieel besluit 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."

Gelet op de omzendbrief BA 2019/2 dd. 15 februari 2019 van het Agentschap Binnenlands Bestuur, houdende coördinatie van de onderrichtingen inzake de gemeentefiscaliteit;

Gelet op zijn besluit van 04 mei 2017 houdende de vaststelling van een gemeentelijk belastingreglement op verwaarlozing;

Overwegende dat deze belasting afloopt op 31 december 2019;

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

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

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

Overwegend dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen;

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

Overwegende dat de opbrengst van deze belasting onmisbaar is tot het behouden van het evenwicht in het budget;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat het advies van het Lokaal Woonoverleg niet noodzakelijk geacht wordt, omwille van het feit dat er geen essentiële wijzigingen zijn in vergelijking met het huidige belastingreglement;

Na beraadslaging;

B E S L U I T eenparig :

ARTIKEL 1 : Definities:

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het registers bedoeld in artikel 4.
2. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, vermeld in artikel 2, §1, 31°, van de Vlaamse Wooncode;
3. 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;
4. Registratiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het register wordt opgenomen.
5. Onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waar de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning vervallen is, overeenkomstig artikel 4.6.2. uit de VCRO.
6. 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.
7. 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.
8. beroepsinstantie: Het college van burgemeester en schepenen
9. zakelijk gerechtigde:
De houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik

ARTIKEL 2 - Belastbare grondslag

§ 1 Voor een termijn die ingaat op 1 januari 2020 en eindigt op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en/of gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke register zoals bedoeld in artikel 4. De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname in het register van verwaarlozing.

§ 2 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 3 - Belastingsschuldige

§ 1 Als belastingsschuldige wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op het ogenblik van de opname in één van de in artikel 4 bedoelde registers:

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

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

§ 3 Degene die het zakelijk recht zoals bedoeld in §1 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 kennisgeving – in zoverre deze ertoe leidt dat de gemeente op de datum (of verjaardag) van inventarisatie niet in kennis is van het feit dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden - wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

ARTIKEL 4 - Registratie

§ 1 De administratie beheert een gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen en onafgewerkte woningen en/of gebouwen zoals omschreven in artikel 1.5.

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.

§ 2 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 - Wijze van registratie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen

§ 1 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, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§ 2 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.

§ 3 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 - Registratiedatum

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

§ 2 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 - Betwistingen registratie verwaarlozing

§ 1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 6 § 3, 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.

§ 2 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.

§3 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 - Schrapping

§ 1 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.

§ 2 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 de opgelegde werken zoals vermeld op de administratieve akte uitgevoerd zijn.

§ 3 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 - Vrijstellingen van heffing

§ 1 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.

§ 2 Vrijstelling voor nieuwe eigenaar

De nieuwe eigenaar die minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning wordt 1 jaar vrijgesteld van de heffing op voorwaarde dat:

- in de loop van vrijstellingsperiode periode geen nieuwe overdracht plaatsvindt;

Deze vrijstelling geldt niet als de verkoper van het pand bloed- of aanverwant (tot de derde graad) is van de nieuwe eigenaar, of rechtstreeks of onrechtstreekse controle uitoefent over de vennootschap die het pand of het gebouw koopt.

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

§ 3 Vrijstelling voor renovatiewerken

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

- of een geldige stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voorlegt die niet ouder is dan 12 maanden voor renovatiewerken aan het pand (een stedenbouwkundige vergunning 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.

§ 4 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;

Deze vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening.

ARTIKEL 10 - Berekening van de belasting

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

- 1000 euro : vanaf 9 punten t.e.m. 17 punten;
- 2000 euro : vanaf 18 punten of meer.

§ 2 Het bedrag van de volgende belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:
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 4.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	> Jaar 4
vanaf 9 ptn t.e.m. 17 ptn	1000 euro	2000 euro	3000 euro	4000 euro	4000 euro
18 ptn of meer	2000 euro	3000 euro	4000 euro	5000 euro	5000 euro

§ 3 Indien een woning en/of gebouw is opgenomen op de verschillende registers zoals bedoeld in artikel 4, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het register.

§ 4 Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het register staat wordt her berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of woning.

Voor woningen 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 - Inkohiering

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

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

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

§ 4 Indien na het versturen van een eerste aanmaning de belasting nog niet werd betaald, wordt vanaf de tweede aanmaning een administratieve kost aangerekend van 15,00 euro bovenop de verschuldigde belasting.

ARTIKEL 12 - Bezwaar tegen belasting

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

De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

ARTIKEL 13.

Zonder afbreuk te doen aan bepalingen van de wet van 30/05/2008 zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6, tot en met 9bis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing op de gemeentebelastingen voor zover zij niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

ARTIKEL 14

Dit reglement wordt ter kennis gebracht van de toezichhoudende overheid.

ARTIKEL 15

Het reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285 t/m 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

=====

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur,
(get.) P. FLORISSOONE

De burgemeester-voorzitter,
(get.) S. EVRARD

De algemeen directeur,

Voor eensluidend uittreksel,

De burgemeester,



Patrick FLORISSOONE

Sandy EVRARD – MNZM