



UITTREKSEL

14. Verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen : registratie- en belastingreglement voor de aanslagjaren 2021-2025.**MOTIVERING****JURIDISCHE GROND**

Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 40 en artikel 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Artikel 170, §4 van de grondwet.

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvordering.

Het Bestuursdecreet dd. 07 december 2018.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

De omzendbrief BB 2019/2 dd. 15 februari 2019 van het Agentschap voor binnenlands bestuur inzake de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.

Het Gerechtelijk Wetboek.

Het Wetboek van de inkomstenbelastingen en het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek.

VOORGESCHIEDENIS

In het 'subsidiedossier intergemeentelijke samenwerking wonen, WoonWinkel West 2020-2025' zoals goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 23 mei 2019, heeft de gemeente zich geëngageerd om een gemeentelijk reglement verwaarlozing op te maken en toe te passen.

FEITEN EN CONTEXT

Artikel 28 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de uitwerking van haar lokaal woonbeleid. In het kader van die regisseursrol kan de gemeente een aantal instrumenten inzetten waarvoor een Vlaams kader is uitgewerkt.

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

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente alsook verpaupering van buurten, verlies aan sociale cohesie, onveiligheidsgevoel, ... Zodoende wordt gestreefd naar een verhoogde leefbaarheid en een afdoend kwaliteitsvol patrimonium.

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

De financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget van de gemeente in evenwicht te houden.

Met eenparigheid van stemmen.

STEMRESULTAAT**BESLUIT:****Artikel 1**

De gemeenteraad beslist volgend registratie- en belastingreglement met betrekking tot verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen voor de aanslagjaren 2021 t.e.m. 2025, goed te keuren :

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen.

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder :

- 1) beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen :
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) een elektronische aangetekende zending
- 2) bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen
- 3) gebouw : het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het heffingsdecreet
- 4) gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen : het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement
- 5) heffingsdecreet : het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- 6) registerbeheerder : de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen;
- 7) opnamedatum : de datum waarop een woning, een gebouw of een terrein met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen is opgenomen
- 8) terrein : elk perceel dat nooit bebouwd is geweest of onbebouwd is na afbraak van een gebouw
- 9) woning : het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het heffingsdecreet
- 10) 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.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN, GEBOUWEN EN TERREINEN.

Artikel 2. Vaststelling van de verwaarlozing.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning, een gebouw of een terrein vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement.

Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten en van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning, het gebouw of het terrein toegevoegd.

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen

§1. De registerbeheerder houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen bij.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen :

- 1) het adres van de verwaarloosde woning, het verwaarloosde gebouw of het verwaarloosde terrein
- 2) de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning, het verwaarloosde gebouw of het verwaarloosde terrein
- 3) de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden
- 4) het nummer en de datum van de administratieve akte
- 5) de datum van opname in het register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen
- 6) de toestand van verwaarlozing van de woning, het gebouw of het terrein, inclusief het technisch verslag
- 7) de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan

- 8) de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning, het verwaarloosd gebouw of het verwaarloosd terrein zich situeert.

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

§1. De registerbeheerder neemt een woning, een gebouw of een terrein, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4°.

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

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

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie;

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij het registratiekantoor, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning, het gebouw of het terrein op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Deze kennisgeving bevat :

- 1) de genummerde administratieve akte
- 2) het technisch verslag
- 3) informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement
- 4) informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen
- 5) informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6. Bezwaar tegen de voorgenomen registratie.

§1. Tegen het voornemen, om een woning, een gebouw of een terrein op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

- 1) ondertekend en gemotiveerd zijn
- 2) met een beveiligde zending worden ingediend
- 3) minimaal de volgende gegevens bevatten :
 - a) de identiteit en het adres van de indiener
 - b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte
 - c) de vermelding van het adres van de woning, het gebouw of het terrein waarop het bezwaarschrift betrekking heeft
- 4) binnen een termijn van 30 dagen betekend worden overeenkomstig art. 53bis, 2° van het Gerechtelijk Wetboek.

§2. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

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

§4. Als het bezwaarschrift 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.

§5. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

§6. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. 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, gebouwen en terreinen belaste personeelsleden.

§7. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar 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 betekening van het bezwaarschrift.

§8. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning, het gebouw of het terrein niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Artikel 7. Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen

§1. De registerbeheerder schrapt een woning, een gebouw of een terrein uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning, het gebouw of het terrein geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek :

1° ondertekend en gemotiveerd zijn

2° met een beveiligde zending worden ingediend

3° minimaal de volgende gegevens bevatten :

a) de identiteit en het adres van de indiener

b) de vermelding van het adres van de woning, het gebouw of het terrein 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 gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

§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 stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§5. 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, gebouwen en terreinen belaste personeelsleden.

§6. 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 betekening van verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning, het gebouw of het terrein geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen. De datum van betekening van het verzoek tot

schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Artikel 8. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning, gebouw of terrein uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep :

- 1) ondertekend en gemotiveerd zijn
- 2) met een beveiligde zending worden ingediend
- 3) minimaal de volgende gegevens bevatte b:
 - a) de identiteit en het adres van de indiener
 - b) de vermelding van het adres van de woning, het gebouw of het terrein waarop het verzoek betrekking heeft
- c) de weigeringsbeslissing
- 4) binnen een termijn van 30 dagen betekend worden overeenkomstig art. 53bis, 2° van het Gerechtelijk Wetboek.

§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. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§5. De bezwaarinstantie 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, gebouwen en terreinen belaste personeelsleden.

§6. De bezwaarinstantie 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 betekening van beroepschrift.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

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

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN, GEBOUWEN EN TERREINEN.

Artikel 9. Belastingtermijn en belastbare grondslag.

§1. Er wordt voor de jaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen en terreinen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning, het gebouw of het terrein gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Zolang de woning, het gebouw of het terrein niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 10. Belastingplichtige.

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning, het verwaarloosd gebouw of het verwaarloosd terrein op de verjaardag van de opnamedatum.

§2. Als een van de zakelijke rechten, vermeld in §1, toebehoren aan meerdere personen, zijn deze de belasting elk verschuldigd in verhouding tot hun aandeel

in het zakelijk recht. Zij zijn evenwel hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de gehele belasting.

Artikel 11. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt € 1.500 voor een woning/gebouw en € 600 voor een terrein. Deze belasting wordt met 20% verhoogd (t.o.v. het hiervoor vermelde tarief) als de woning, het gebouw of het terrein een jaar of meer, na de eerste kohiering, nog altijd in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen is opgenomen.

§2. Indien op het einde van een vrijstellingsperiode de woning, het gebouw of het terrein niet uit het register is geschrapt, wordt het belastingbedrag hernomen op de begonnen schijf van de periode vóór de vrijstelling.

§3. Bij wijziging van de zakelijk gerechtigde (vb. verkoop van de woning/gebouw/terrein) vervalt de verhoging en start men terug bij het basisbedrag van de belasting.

Artikel 12. Vrijstelling.

§1. Een vrijstelling wordt verleend indien ,:

- 1) de woning, het gebouw of het terrein gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- 2) de woning, het gebouw of het terrein geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld
- 3) de belastbare toestand het gevolg is van een plotse ramp, buitengewone schade of overmacht. De vrijstellingsgrond geldt hierbij voor twee aanslagjaren volgend op het einde van de overmacht
- 4) de woning, het gebouw of het terrein gerenoveerd wordt blijkens een melding of een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning/melding moet een grondige renovatie/verbouwing van de woning behelzen. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van maximum drie opeenvolgende aanslagjaren vanaf de datum van de uitvoerbaarheid van de vergunning/melding. Indien de omgevingsvergunning enkel de sloop van de woningen of het gebouw inhoudt, zonder vervangingsbouw, wordt de vrijstelling beperkt tot één jaar.
- 5) de belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen), geen andere onroerende goederen in volle eigendom hebben op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is. Deze vrijstelling geldt voor drie aanslagjaren
- 6) de belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen), de woning, het gebouw en/of het terrein, op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, minder dan drie jaar in eigendom heeft.

§2. Elke vrijstellingsgrond kan maar één keer per belastingplichtige worden toegekend. De verschillende vrijstellingsgronden zijn cumulatief.

Artikel 13. Inkohiering.

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

Artikel 14. Betalingstermijn.

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

Artikel 15. Bezwaar.

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van verval, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. Het bezwaarschrift kan via duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend

op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 16. Toepasselijke regelgeving.

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9*bis* van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 2

Deze beslissing wordt bekend gemaakt en gepubliceerd overeenkomstig artikel 286 e.v. van het decreet over het lokaal bestuur.

Overeenkomstig artikel 330 van dit decreet wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van deze bekendmaking.

GEDAAN IN ZITTING, PLAATS EN DATUM ALS TEN HOOFDE.

De algemeen directeur,
(get.) Dries Braeye

Voor eensluidend afschrift :

De voorzitter
(get.) Geert Van Exem

De algemeen directeur

De voorzitter

Dries Braeye

Geert Van Exem