



Zitting van 17 december 2019

Aanwezig: Frank Stevens - voorzitter

Gino Debroux - burgemeester

Gary Peeters, Saartje Ieven, Lore Fourie, Eddy Vandenbosch, Gerty Lintermans - schepenen

Johan Cans, Didier Reynaerts, Kris Colsoel, Mark Keppens, Josseline Pansaerts, Marc Richelle, Iris Vander Schelde, Bart J. De Vos, Greta Vanermen, Leon Ignoul, Joeri Roosen, Dirk Schampaert, Jeanine Smets,

Carla Reynaerts, Jan Brouckmans, Peter Kaspers, Inge Bollen, Pascale Conard - raadsleden

Kitty Bottu - algemeen directeur wvd.

Afwezig:

**PUNT 20 - WOONBELEID - REGLEMENT INVENTARISATIE EN BELASTING
VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN VOOR DE AANSLAGJAREN 2020
TOT EN MET 2025 - GOEDKEURING**

DE RAAD,

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op de bepalingen van het decreet over het lokaal bestuur;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (kortweg het Heffingsdecreet genaamd);

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2017 houdende de wijziging en de opheffing van diverse besluiten over wonen, wat betreft leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de technische normen voor sociale woningbouw;

Gelet op het ministerieel besluit van 06 juni 2018 houdende goedkeuring van de subsidie voor de interlokale vereniging 'Beter Wonen aan de Gete';

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 27 juni 2017 betreffende het reglement inventarisatie en belasting van verwaarloosde gebouwen en/of woningen;

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 in 2017 overgeheveld werd 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;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen van 3 december 2019;

Aangenomen met 23 stemmen voor en 2 onthoudingen;

Hebben voor gestemd: Gino Debroux, Gary Peeters, Saartje Ieven, Lore Fourie, Gerty Lintermans, Eddy Vandenbosch, Kris Colsoel, Josseline Pansaerts, Marc Richelle, Joeri Roosen, Jeanine Smets, Jan Brouckmans, Didier Reynaerts, Johan Cans, Iris Vander Schelde, Dirk Schampaert, Peter Kaspers, Inge Bollen, Bart Jan De Vos, Greta Vanermen, Leon Ignoul, Pascale Conard en Frank Stevens;

Hebben zich onthouden: Mark Keppens en Carla Reynaerts;:

BESLUIT:

Artikel 1. Het hiernavolgend reglement inventarisatie en belasting verwaarloosde woningen en gebouwen goed te keuren.

**REGLEMENT INVENTARISATIE EN BELASTING VERWAARLOOSDE WONINGEN EN
GEBOUWEN**

ARTIKEL 1. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1e. **BEVEILIGDE ZENDING:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

2e. een aangetekende brief

3e. een afgifte tegen ontvangstbewijs

4e. **GEBOUW:** het onroerend goed, vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet

- 5e. **GEWESTELIJKE INVENTARISLIJST VAN VERWAARLOSDE GEBOUWEN EN/OF WONINGEN:** de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet
- 6e. **GEWESTELIJKE INVENTARIS VAN ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN:** de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet
- 7e. **GEMEENTELIJK REGISTER VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN:** het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement
- 8e. **HEFFINGSDECREET:** het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- 9e. **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 en gebouwen
- 10e. **REGISTRATIEDATUM:** de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen
- 11e. **WONING:** het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet 12e.

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. VASTSTELLING VAN DE VERWAARLOZING

De administratie stelt de verwaarlozing van een woning of een gebouw 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, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor achttien 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 of het gebouw toegevoegd.

ARTIKEL 3. GEMEENTELIJK REGISTER VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

De administratie houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1e. het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw
- 2e. de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw
- 3e. de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden
- 4e. het nummer en de datum van de administratieve akte
- 5e. de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag
- 6e. de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
- 7e. de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

ARTIKEL 4. REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

§1. De administratie neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§2. De administratie neemt alle in de gemeente gelegen woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, 2^{de} lid, 4°, of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§3. 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 en gebouwen.

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 en gebouwen.

ARTIKEL 5. KENNISGEVING VAN DE VOORGENOMEN REGISTRATIE

§1. Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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 en gebouwen

5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. 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. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de dag na de betekening van het schrijven met de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§2. Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1° de identiteit en het adres van de indiener

2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte

3° de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft.

§3. 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.

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

§5. 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.

§6. Binnen de vijftien dagen ontvangt de indiener een ontvangstbewijs.

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

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de gestelde termijn van 90 dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

ARTIKEL 7. SCHRAPPING UIT HET GEMEENTELIJK REGISTER VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

§1. De administratie schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw 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 of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekende brief geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk 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 administratie stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§5. De administratie 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.

§6. De administratie 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 1^{ste} 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 of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

ARTIKEL 8. BEROEP TEGEN WEIGERING TOT SCHRAPPING

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen 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 bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener
- b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft
- c) de weigeringsbeslissing.

4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

§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 en gebouwen 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 of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

ARTIKEL 9. BELASTINGSTERMIJN EN BELASTBARE GRONDSLAG

§1. Er wordt voor de jaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

Zolang de woning of het gebouw 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 of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

§2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

ARTIKEL 11. TARIEF VAN DE BELASTING

§1. De basisbelasting bedraagt 1500 euro per woning, gebouw of wooneenheid.

§2 Indien de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting 2500 euro per woning, gebouw of wooneenheid

Indien de woning of het gebouw een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting 4000 euro per woning, gebouw of wooneenheid

Indien de woning of het gebouw een vierde of langere opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register staat, bedraagt de belasting 6000 euro per woning, gebouw of wooneenheid

ARTIKEL 12. VRIJSTELLING

§1. Een vrijstelling kan worden verleend aan

- 1e. de belastingplichtige die het zakelijk recht heeft op één enkele woning, bij uitsluiting van enig ander gebouw of enige andere woning, en die als houder van het recht de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats. De vrijstelling geldt voor 2 jaar

vanaf de eerste belasting conform dit belastingreglement, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend werd;

2e. de belastingplichtige die het zakelijk recht heeft op één enkele woning, bij uitsluiting van enig ander gebouw of enige andere woning, die als laatste de woning gebruikte als hoofdverblijfplaats en die tijdelijk of permanent verblijft in een erkende ouderenvoorziening of opgenomen is in een ziekenhuis of psychiatrische of penitentiaire instelling. De vrijstelling geldt voor 3 jaar vanaf de eerste belasting conform dit belastingreglement, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend werd;

3e. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt tot 3 jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid;

4e. de nieuwe zakelijk gerechtigde voor het aanslagjaar volgend op het verwerven van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

1e. de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt

2e. de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel

3e. de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

1. de belastingplichtige wegens overmacht indien de belastingplichtige aantoonde dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register om redenen onafhankelijk van zijn wil.

§2 Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1e. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld

2e. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 3 jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan het gebouw of de woning, waardoor het gebruik of de bewoning van het gebouw of de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt

3e. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 3 jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.

ARTIKEL 13. INKOHIERING

De belasting wordt ingevorderd bij wege 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

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. 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 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 9bis 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.

Art. 2. Dit besluit te zenden naar de toezichthoudende overheid.

Namens de raad:

Kitty BOTTU
algemeen directeur wnd.

Frank STEVENS
voorzitter

