

GEMEENTERAAD

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad Zitting van 17 december 2019

Aanwezig:	Alain Pardaen	burgemeester
	Marianne Gorre	voorzitter
	Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katharine Claus, Piet Van Heddeghem, Herman Strobbe, Lieve De Gelder	schepenen
	Albert De Geyter, Annelien Van Der Gucht, Bram De Winne, Claudine De Pauw, Freija Colpaert, Herman Maudens, Hilde Anneessens, Ira Lina Piscador, Jan Tondeleir, Johan D'Hauwe, Karel Van Imschoot, Kathy Mercie-Mertens, Leentje Grillaert, Mieke De Roeve, Paul Lauwers, Peter Blancquaert, Sabas Moschidis, Sofie Wijmeersch, Tony Van Heuverswyn	raadsleden
	Pieter Orbie	algemeen directeur
Verontschuldigd:		
Afwezig:	Walter Govaert, Wouter Bracke	raadsleden

OPENBARE ZITTING

Vaststellen heffing verwaarloosde woningen en gebouwen

DE RAAD

Motivering:

In het Grond- en Pandendecreet en de Vlaamse Wooncode wordt de gemeente naar voren geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat. Op basis van dit Grond- en Pandendecreet kunnen gemeenten een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden.

Er dient dus een gemeentelijk reglement te worden aangenomen waarin de indicaties van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van de verwaarlozing worden vastgesteld.

De langdurige verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloederende van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Verwaarlozing is één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en/of dorpskern en omliggende straten vormt. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd.

De langdurige verwaarlozing van woningen en gebouwen hebben eveneens een negatieve impact op het straatbeeld en veiligheidsgevoel;

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

Verwaarlozing bij woningen en gebouwen kunnen bovendien een sneeuwbaaleffect teweegbrengen.

De strijd tegen verwaarlozing echter slechts een effect zal hebben als de opname van dergelijke woningen en gebouwen in een register van verwaarlozing ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente.

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente Wetteren te financieren.

Juridische grondslag:

- De artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- De omzendbrief KB ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, met latere wijzigingen;
- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen;
- Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- Het ministerieel besluit van 21 april 2015 houdende goedkeuring van de subsidie voor Woonplus Laarne, Wetteren, Wichelen;
- Het decreet van 23 december 2016 over diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvordering.

Stemming

voor:	15	Alain Pardaen, Marianne Gorre, Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katharine Claus, Piet Van Heddeghem, Herman Strobbe, Lieve De Gelder, Albert De Geyter, Bram De Winne, Claudine De Pauw, Herman Maudens, Jan Tondeleir, Karel Van Imschoot, Leentje Grillaert
tegen:	0	
onthouding:	12	Annelien Van Der Gucht, Freija Colpaert, Hilde Anneessens, Ira Lina Piscador, Johan D'Hauwe, Kathy Mercie-Mertens, Mieke De Roeve, Paul Lauwers, Peter Blancquaert, Sabas Moschidis, Sofie Wijmeersch, Tony Van Heuverswyn

BESLUIT:

Art. 1: Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020 en eindigt op 31 december 2025.

Art. 2: In dit reglement wordt verstaan onder:

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

2. Administratie: de gemeentelijke (of intergemeentelijke) administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;
3. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen
4. Beveiligde zending. één van de hiernavolgende betekeniswijzen: a) een aangetekend schrijven; b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
5. 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;
6. Woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).
7. Intergemeentelijke samenwerking Woonplus: deze regionale samenwerking kadert in het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse regering stelt doelstellingen voorop die de werking van de intergemeentelijke vereniging omvatten.
8. Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 3 van dit reglement;
9. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen
10. Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebouw of de woning gebreken vertoont die verder verval op korte termijn in de hand werken;
11. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;
12. Vrijstelling: bij een vrijstelling van belasting blijft uw woning/gebouw geïnventariseerd op de lijst van verwaarlozing, maar moet u voor de periode van vrijstelling geen belasting betalen.
13. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: - de volle eigendom; - het recht van opstal of van erfpacht; - het vruchtgebruik;
14. Aantasting van wind- en/of waterdichtheid: Een woning of gebouw dat volgens het technisch verslag structureel één of meerdere openingen vertoont, waar wind en/of regenwater kunnen binnendringen waardoor schade kan ontstaan binnen in het pand of bij de buurpanden. De schade omvat onder andere vochtschade en/of fecaliën van vogels of ongedierte. Hierbij zijn volgende uiterlijke tekenen kenmerkend: muuropeningen zonder ramen of deuren, dakopeningen zonder ramen, ramen zonder glas of waarvan een groot gedeelte van het glas ontbreekt. Deze opsomming is niet limitatief.

Art. 3:

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

§2. In elk register worden de volgende gegevens opgenomen:

1. Het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
2. De kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
3. De identiteit en het adres van alle zakelijke gerechtigden;

4. Het nummer en de datum van de administratieve akte waarin de verwaarlozing werd vastgesteld;
5. De data van de periode van vrijstelling en de reden voor vrijstelling
6. Datum van het beroepschrift tegen de opname in het verwaarlozingsregister.

Art. 4:

§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 woning of een gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd als gebreken worden vastgesteld 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 losgekomen zijn of dreigen los te komen en/of
- voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen

§3. Een verwaarloosde woning of 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 tekenen van verwaarlozing zoals vermeld in paragraaf §2 van dit artikel. De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister en omgekeerd.

§5. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Art. 5: Alle zakelijke gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

1. de administratieve akte met het beschrijvend verslag van de verwaarlozing,
2. informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
3. informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
4. informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister,
5. informatie over de voorwaarden voor vrijstelling.

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

Art. 6:

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarlozing. Het beroep wordt per aangetekende zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend en gemotiveerd zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte
- 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 verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de verzending gehanteerd.

§2. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Art. 7:

§1. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat alle tekenen van verwaarlozing uit het beschrijvend verslag werden hersteld of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsstukken van algemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde verzending gehanteerd.

Als het verzoek 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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De datum van indiening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het verwaarlozingsregister.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

Art. 8:

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

§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 verwaarlozingsregister.

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.

Art. 9:

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

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.

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

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager van het zakelijk recht de gemeentelijke administratie in kennis van de overdracht opdat deze de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis kan stellen dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

De overdrager van het zakelijk recht stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte per aangetekende zending in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 10:

§1. De belasting bedraagt:

- 1500 euro voor een woning;
- 1500 euro voor een gebouw.

§2. Het bedrag van de belasting is gelijk aan het resultaat van volgende formule: het basisbedrag, zoals vermeld in §1 van dit artikel, vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of het gebouw ononderbroken is opgenomen in het verwaarlozingsregister. X mag niet meer bedragen dan 4.

Art. 11:

§1. De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie.

§2. Van de belasting op verwaarlozing van gebouwen en/of woningen zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze beperkte handelingsbekwaamheid wordt bewezen met een kopie van de gerechtelijke beslissing . Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op de datum van opname in het verwaarlozingsregister. Deze vrijstelling kan met één jaar verlengd worden ingeval de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige nog steeds beperkt is.
2. De belastingplichtige als nieuwe zakelijk gerechtigde en dit gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. De datum van de feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt).

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden,
- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel;

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Het bewijs wordt geleverd door een attest afgeleverd door de gemeentelijke instantie.
2. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht; die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw en waardoor de schade dermate is dat het gebouw of de woning gebreken vertoont die verder verval op korte termijn in de hand werken, zoals beschreven in artikel 4 §2.
3. die gerenoveerd wordt op voorwaarde dat een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning kan worden voorgelegd voor stabiliteitswerken of sloopwerken of voor het uitvoeren van werken die rechtstreeks gelinkt zijn aan de registratie van verwaarlozing zoals omschreven in artikel 4 §2 van dit reglement. Indien de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning dateert van voor de administratieve akte, dan gaat de vrijstelling in op de opnamedatum. Indien de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning dateert van na de administratieve akte dan gaat de vrijstelling in op de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning wordt afgeleverd. De vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar.

Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling éénmaal verlengen met 1 jaar op uitdrukkelijke vraag en bovendien moet de zakelijk gerechtigde bewijzen dat de werken werkelijk zijn aangevangen.

Art. 12: De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet worden betaald binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 13: De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belasting bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift 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

Van het bezwaarschrift wordt binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan een ontvangstmelding gestuurd enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel beheerder.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Art. 14: Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

Namens de gemeenteraad,

de algemeen directeur,
P. Orbie

de voorzitter
M. Corré

Voor eensluidend afschrift,

de algemeen directeur,
P. Orbie

de burgemeester,
A. Pardaen