

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

van: 30.11.2023

Aanwezig:

Tom Aelbrecht, Voorzitter Gemeenteraad

Bruno Tuybens, Patrick Moreels, Peter Van Den Haute, Francia Neirinck, Bernhard Ardaen, schepenen

Jozef Van Den Bulcke, Pascale Adriaens, Emmy Herregodts, Johan De Bleecker, Louis Ide, Matthijs Verschraegen, Anke Thuy, Monique De Waele, Greet Van Herpe, gemeenteraadsleden

Philip Lefever, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Mario Baert, Werner Baudewijn, Guido De Temmerman, Angélique De Clercq, gemeenteraadsleden

Dagorde

Reglement betreffende de registratie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen periode 2024-2025 - goedkeuring

Beknopte omschrijving

De gemeenteraad beslist tot de goedkeuring van een reglement betreffende de registratie en belasting van verwaarloosde woningen voor de periode 2024 - 2025.

BBC

5. Wonen en duurzame leefomgeving, 5.9. Beleidsveld: 0629 Overig woonbeleid

Inleiding

Francia Neirinck, schepen

Voorwerp

en motivering

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Eén van de taken die de gemeente in dat kader dient op te nemen is het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde woningen.

Onze gemeente wenst dit te doen door een register van verwaarloosde woningen bij te houden en verwaarloosde woningen te belasten. Dit voornemen is gebaseerd op het gemeenteraadsbesluit van 26 september 2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid 'SOLVA cluster Oosterzele/Zottegem/Zwalm' voor de periode 2020-2025 en het gemeenteraadsbesluit van 8.09.2022 tot goedkeuring herziening aanvullende activiteiten 2023 - 2025 IGS lokaal woonbeleid 'SOLVA cluster Oosterzele/Zottegem/Zwalm', met SOLVA als initiatiefnemer. Daarin is in Art. 2.15, tweede lid, 6° het aanpakken van de verwaarloosde woningen opgenomen als verplichte aanvullende activiteit.

De motivatie om verwaarloosde woningen te registreren en te belasten bestaat uit een aantal bezorgdheden omtrent de beschikbare woningen in de gemeente:

- Het is wenselijk dat het woningenbestand op het grondgebied van de gemeente maximaal beschikbaar is en in goede staat blijft, gezien de stijgende vraag naar betaalbare en kwalitatieve woningen.

- Een goed woonbeleid focust niet alleen op individuele woningen, maar ook op een aangename woonomgeving voor elke inwoner:

- Verwaarloosde woningen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.

- Verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet.

- Verwaarlozingen kunnen de voorbode zijn van verkrotting: een toestand waarin woningen waardeloos of zelfs gevaarlijk zijn.

De strijd tegen de verwaarloosde woningen zal maar een effect hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

De gemeente wenst ter realisatie van dit alles bijgaand reglement voorleggen ter goedkeuring.

Verwijzingen

Gemeenteraadsbesluit van 26.09.2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid 'SOLVA cluster Oosterzele/Zottegem/Zwalm' voor de periode 2020-2025.

Gemeenteraadsbesluit van 8.09.2022 tot goedkeuring herziening aanvullende activiteiten 2023 - 2025 IGS lokaal woonbeleid 'SOLVA cluster Oosterzele/Zottegem/Zwalm', met SOLVA als initiatiefnemer.

Visum Regelgeving	<p>Grondwet, art. 170, § 4</p> <p>Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.15 - 2.20</p> <p>Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.15, tweede lid</p> <p>Decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen</p> <p>Wetboek minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13.04.2019</p> <p>Decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur</p> <p>Bestuursdecreet van 7.12.2018</p> <p>Ministerieel besluit van 12.12.2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025</p> <p>Ministerieel besluit van 13.12.2022 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025.</p>
Tussenkomsten	<p>Johan De Bleecker, Francia Neirinck, Matthijs Verschraegen, Monique De Waele, Philip Lefever</p> <p>De vergadering wordt even geschorst tijdens de behandeling van dit agendapunt.</p> <p>Audiovisuele opname van de vergadering : https://www.youtube.com/watch?v=7PF771hvXIM&t=60s - Tijdsblok audio: 37 min 10 sec - 54 min 55 sec</p>
Stemming	<p>Met 10 stemmen voor (Tom Aelbrecht, Bruno Tuybens, Patrick Moreels, Peter Van Den Haute, Francia Neirinck, Bernhard Ardaen, Emmy Herregodts, Louis Ide, Anke Thuy, Greet Van Herpe), 5 onthoudingen (Jozef Van Den Bulcke, Pascale Adriaens, Johan De Bleecker, Matthijs Verschraegen, Monique De Waele)</p>
Besluit	<p><u>Art. 1</u> – Het reglement met betrekking tot de registratie en belasting op verwaarloosde woningen voor de periode 2024 -2025 wordt goedgekeurd zoals opgenomen in bijlage.</p> <p><u>Art. 2</u> - Dit reglement treedt in werking en wordt bekendgemaakt zoals voorzien in het decreet lokaal bestuur.</p>

Bijlage

REGLEMENT BETREFFENDE DE REGISTRATIE EN BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN PERIODE 2024-2025

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder - :

- 1° administratie: de administratieve eenheid van de gemeente, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen;
- 2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven,
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom,
 - b) het recht van opstal of van erfpacht,
 - c) het vruchtgebruik;
- 4° opnamedatum: de datum waarop de woning opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;
- 5° verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;
- 6° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;
- 7° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

HOOFDSTUK 1: REGISTRATIE

Artikel 2. Verwaarlozingsregister

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

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning,
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning,
- 3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,
- 4° het nummer en de datum van het opnameattest,
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname,
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan,
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning zich situeert.

Artikel 3. Registratie van verwaarlozing

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

§2. De 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 hoofdgebouw(en):

1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of

2° de stabiliteit is aangetast en/of

3° essentiële onderdelen aan de woning die losgekomen zijn of dreigen los te komen en mogelijks gevaar kunnen betekenen voor de omgeving en/of

4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning 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 gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. 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 opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan NIET opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§6 Er is slechts 1 registratie en heffing mogelijk per kadastraal perceel

Artikel 4. Kennisgeving van de registratie

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

1° het opnameattest met het beschrijvend verslag,

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.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

1° de identiteit en het adres van de indiener,

2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft,

3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van 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 geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

§2. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn

voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde woningen belaste personeelsleden.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6. Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij het opnameattest, zoals bepaald in artikel 3, §2 en 3, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

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

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

- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
- 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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 schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

HOOFDSTUK 2. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN

Artikel 7. Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Er wordt voor de jaren 2024 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen 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 gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

Zolang de woning niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning op de verjaardag van de opname.

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

Artikel 9. Tarief van de belasting

§1. De basisbelasting bedraagt:

- 1.300 euro voor een woning;

§2. Het bedrag van belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het bedrag basisbelasting vermeld onder §1 vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen. X kan nooit hoger zijn dan 5.

Artikel 10. Vrijstellingen

§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 het College van Burgemeester en Schepenen. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd.

§2. Van de belasting op verwaarloosde woningen is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste belasting die volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige houder van het zakelijk recht is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

a) de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

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

2° De belastingplichtige die de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en die niet over een andere woning beschikt.

3° Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoonbaar dat van hem redelijkerwijze niet verwacht kan worden dat hij een einde maakt aan de toestand van verwaarlozing tijdens een verplichte hoorzitting met iemand van de dienst wonen en iemand van de sociale dienst waarvan een verslag wordt opgemaakt en voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt. De hoorzitting dient in dat geval herhaald te worden.

4° De belastingplichtige die een omgevingsvergunning voorlegt of gedetailleerd renovatieschema voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.

Het gedetailleerde renovatieschema bevat al de volgende stukken:

- a) een tekening of schets van de woning met aanduiding van de geplande werken;
- b) een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
- c) een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:
 - een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - een combinatie van beide offertes;
- d) een fotoreportage van de delen van de woning die gerenoveerd worden.

Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand ten hoogste 2 x 2 opeenvolgende belastingjaren verkregen worden.

Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw gelijkgesteld met renovatiewerken.

5° De belastingplichtige die houder van het zakelijk recht is over meerdere woningen die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of rooveren om economische en praktische efficiëntieredenen. Deze vrijstelling kan ten hoogste 2 x 2 opeenvolgende belastingjaren verleend worden, voor zover de belastingplichtige een gedetailleerde planning voorlegt voor de uit te voeren sloop-, verbouwings- of renovatiewerken.

Om deze vrijstelling te vernieuwen moet de belastingplichtige in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieuwing schriftelijk rapporteren over de voortgang van de voorbereidingen en de werken aan het College van Burgemeester en Schepenen. Als er geen of onvoldoende voortgang blijkt om de verwaarlozing binnen de 2 jaar weg te werken, wordt geen nieuwe vrijstelling verleend.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning:

1° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief vastgesteld onteigeningsplan.

2° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling maximum drie opeenvolgende belastingjaren kan worden verleend, te rekenen vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik geheel of ten dele onmogelijk wordt.

Artikel 11. Wijze van inning

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

Artikel 12. Bezwaarprocedure

§1. De belastingschuldige 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

Art. 13. Overgangsbepaling

Indien een woning om welke reden ook van het leegstandsregister zou verplaatst worden naar het register verwaarlozing dan zullen alle reeds gelopen jaren van opname in het leegstandsregister mee in rekening genomen worden voor de berekening van de aanslag verwaarlozing.

Namens de gemeenteraad

(get) Philip Lefever
Algemeen directeur

Philip Lefever
Algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift: 01.12.2023

(get) Tom Aelbrecht
Voorzitter Gemeenteraad

Tom Aelbrecht
Voorzitter Gemeenteraad