

Zitting van : **18 december 2019**

Aanwezig: **Dirk Walraet**, Voorzitter – Burgemeester;
Roger Deldaele, Conny Seynaeve, Willy Glorieux, Schepenen;
Joris Blontrock, Nicolas Debonnet, Christine Delaplace, Patricia Deldaele, Vincent Devos, Van Den Driessche Gerda, Mathias Goos, Raadsleden;
Lefebvre Wout, Algemeen Directeur

De Raad,

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

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

Gelet op het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

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

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het ministerieel besluit van 19 juli 2017 houdende de toekenning van een subsidie aan het intergemeentelijk project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid "Beter Wonen Waregem/Anzegem/Spiere-Helkijn";

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 het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen sinds 1 januari 2017 overgeheveld werd van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke inventarisatie en heffing volledig worden opgeheven;

Overwegende dat de strijd tegen verwaarloosde woningen en gebouwen maar een effect zal hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Na beraadslaging,

BESLUIT met éénparigheid:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Administratie: de gemeentelijke 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;

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.

3° Bezwaarinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen

4° 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, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding

van de begroting 1996;

5° Opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw in het register wordt opgenomen of na schrapping wordt heropgenomen.

6° Verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt

7° Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

8° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1, 31° van de Vlaamse Wooncode;

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.

Hoofdstuk 1. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 2. Verwaarlozingsregister

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

§2. In het verwaarlozingsregister 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 houders van het zakelijk recht,
- 4° het nummer en de datum van het opnameattest,
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname onder de vorm van een technisch verslag,
- 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 of het verwaarloosde gebouw of zich situeert.

Artikel 3. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§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 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als 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 hoofd- en/of bijgebouw(en):

- 1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of
- 2° de stabiliteit is aangetast en/of
- 3° onderdelen dreigen los te komen en/of
- 4° 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 genummerd opnameattest waaraan een technisch verslag met minstens één foto wordt toegevoegd. Het technisch verslag bevat een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister. Het college van burgemeester en schepenen beslist tot opname in het verwaarlozingsregister op basis van het technisch verslag. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest, 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.

Artikel 4. Kennisgeving van de voorgenomen 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 technisch 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 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 5. Beroep tegen de 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 of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw 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 gebouwen en 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 of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6. Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle gebreken die op korte termijn verder verval in de hand werken, zoals omschreven in artikel 3, §3 en zoals opgenomen in het technisch verslag, 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 gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen 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 of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw 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.

Het College van burgemeester en schepenen 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 de 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 of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw 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 en gebouwen

Artikel 7. 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 verwaarlozingsregister.

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

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

Artikel 8. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opname in het register.

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

Artikel 9. Tarief van de belasting

§1. De eerste belasting bedraagt 1.200 euro per verwaarloosde woning of gebouw.

§2. Het bedrag van de volgende belastingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: Het bedrag van de eerste belasting (1.200 euro) vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen in het register. X mag nooit meer bedragen dan 4.

§3. Elke inventarisatieperiode van twaalf maanden waarvoor een vrijstelling van de belasting werd toegekend, wordt niet meegeteld in de berekening van de belasting.

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 zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en als die niet over een andere woning beschikt.
De vrijstelling geldt voor drie aanslagen.

2° De belastingplichtige die het zakelijk recht verkrijgt van een woning of gebouw dat op datum van de overdracht van zakelijk recht is opgenomen in het verwaarlozingsregister. Deze vrijstelling geldt voor de eerste aanslag.
Deze vrijstelling geldt niet voor:

- o de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- o de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

3° Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoonbaar dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

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

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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. Deze vrijstelling geldt voor de eerste drie aanslagen, volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden;

4° gesloopt wordt of gerenoveerd wordt blijkens melding of niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met medewerking van architect, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste drie aanslagen volgend op de datum van vergunningsbeslissing in laatste administratieve aanleg. Deze vrijstelling geldt slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht.

5° gerenoveerd wordt, en waarvoor géén omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met medewerking van een architect noodzakelijk is, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste drie aanslagen volgend op het indienen van de renovatienota en onder voorbehoud van uitvoering van de geplande werken. De renovatiewerken hebben als doel dat de elementen die leiden tot verwaarlozing, worden weggewerkt. De tweede alsook de derde aanslag worden vrijgesteld indien opnieuw een renovatienota kan worden voorgelegd waaruit de voortgang van de werken blijkt. De vaststelling of de werken effectief zijn uitgevoerd gebeurt door de aangestelde ambtenaar. De renovatienota moet bestaan uit volgende stukken:

- Overzicht van de niet-vergunningsplichtige werken die worden uitgevoerd.
- Gedetailleerd tijdschema
- Kostenraming van de uit te voeren werken
- Plan en/of schets en foto's van bestaande toestand van het te renoveren gedeelte voor de werken

6° De opgesomde vrijstellingen onder 4° en 5° kunnen niet achtereenvolgens worden verkregen.

Artikel 11. Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier, dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting wordt ingevorderd door de financieel directeur. Ze is betaalbaar binnen de 2 maanden na toezenden van het aanslagbiljet.

Artikel 12. Bezwaar

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze beslissing 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 13. 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.

Artikel 14.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

Waarvan akte,
In Opdracht:
De Algemeen Directeur,
(get.) LEFEBVRE Wout

In Opdracht:
De Algemeen Directeur,
LEFEBVRE Wout

Voor éénsluitend uittreksel:
Spiere-Helkijn,



De Voorzitter van de Gemeenteraad,
(get.) WALRAET Dirk

De Voorzitter van de Gemeenteraad,
WALRAET Dirk