



BESLUIT
GEMEENTERAAD
DONDERDAG 19 DECEMBER 2019

Aanwezig: Lieven Vernailen, voorzitter
Jo Fonck, burgemeester
Jan De Nul, Marnick Vaeyens, Yves De Smet, Alberic Sergooris,
Andy Depetter, Sofie Renders, schepenen
Marleen Van der Hoeven, Danny Bourgeois, Kristof Slagmulder,
Simonne De Leeuw, Christel De Bruecker, Geert Van Schelvergem,
Ingrid Temmerman, Geert Van Cauter, Joris Vercammen,
Greta Verhoeven, Hedwig Jacobs, Linda Van de Perre,
Jan Vanbegin, Okitokandjo Chancelvie, Sofie Depuydt,
Johan Duyck, Els Cosyns, Shahla Bagheri, Inge Ranschaert,
raadsleden
Jimmy Geeraerts, algemeen directeur

Verontschuldigd/Afwezig:

Openbare zitting

30. Goedkeuring belastingreglement Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Motivering

Aanleiding

De belastingreglementen van de gemeente Denderleeuw lopen af op 31 december 2019. Het is dan ook noodzakelijk deze te vernieuwen.

Het is tevens het moment om de belastingreglementen grondig te screenen en bij te sturen. De gemeente Denderleeuw heeft hiervoor het deskundig advies ingewonnen van een advocatenkantoor. Hierdoor voldoen de belastingreglementen aan de wettelijke regels en algemene rechtsbeginselen.

Ook de Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen werd gescreend. Hiervoor werd rekening gehouden met de opmerkingen en de aanbevelingen die we ontvingen tijdens de vorige legislatuur.

Met de campagne 'propere buurt, aangename buurt' worden de inwoners aangemoedigd om hun steentje bij te dragen tot een fijne buurt om in te wonen en om hun eigendom regelmatig te

onderhouden. Zelf worden er door de gemeente Denderleeuw dagelijks inspanningen geleverd en wordt heel wat geld geïnvesteerd in netheid. De klemtoon ligt bij sensibiliseren en stimuleren.

Argumentatie

De Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen wordt in eerste instantie verantwoord door een financiële behoefte en om de nieuwe budgettaire uitdagingen het hoofd te bieden.

De gemeente Denderleeuw voorziet in middelen voor het gemeentelijk beleid, waarbij de middelen in redelijke verhouding staan tot de gegenereerde uitgaven en ontvangsten en waarbij de uitgaven en ontvangsten in evenwicht moeten worden gehouden.

Voorheen beheerde het agentschap Wonen-Vlaanderen de inventaris van verwaarloosde gebouwen en woningen. Elke gemeente diende jaarlijks een lijst te bezorgen van gebouwen en woningen waarvan het vermoeden bestond dat ze verwaarloosd waren.

Nu wordt de volledige materie van de verwaarlozing overgeheveld naar de steden en gemeenten.

De gemeente heeft een belangrijke regisseursrol inzake lokaal woonbeleid.

De gemeente kan via de regierol procedures, regelgeving en de uitvoering inzake lokaal woonbeleid verder optimaliseren en faciliteren om zo een kwalitatief woonaanbod voor iedereen te realiseren.

Om de strijd aan te gaan tegen verloedering van het straatbeeld is het wenselijk om een reglement 'verwaarloosde woningen en gebouwen' op te stellen. Zo kunnen eigenaars aangespoord worden om snel actie te ondernemen en dus het risico op schade aan aanpalende panden en de omgeving te beperken.

Er wordt geopteerd voor een verwaarlozingsreglement met een beschrijvend verslag.

Uiterlijke kenmerken van verval die verwaarloosde woningen en gebouwen vertonen, hebben een negatieve invloed op de hele buurt, ontsieren het algemeen zicht van de gemeente en werken verloedering van het straatbeeld in de hand. Het maakt de gemeente ook minder aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. Het is dan ook verantwoord dat de gemeente een belasting heft op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het is verantwoord een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor belastingplichtigen die door middel van renovatie de nodige inspanningen leveren om de verwaarlozing op te heffen.

Regelgeving

Bevoegdheid

Grondwet artikel 41, 162 en 170 § 4

Decreet lokaal bestuur artikel 40 § 1, 41, 14°

Juridische grond

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

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

Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, in het bijzonder de artikelen 24 en 25.

Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

Bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Belastingreglement van 30 november 2017: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Financiële gevolgen

De ontvangsten van de Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen zijn voorzien in de MJP 2020-2025 met budgetsleutel 7374000/002000.

Deze belasting kadert binnen AP1000: een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren en actie 10002: leegstand en verwaarlozing frequenter controleren, registreren en streng aanpakken.

Inspraak, advies en bijlagen

Bijlage 1: Belastingreglement van 30 november 2017: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Stemming

Met eenparigheid van stemmen

Besluit

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

- Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid;
- Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een aangetekend schrijven,
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 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 met maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 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);
- Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;
- Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;
- Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom,
 - het recht van opstal of van erfpacht,
 - het vruchtgebruik,
- 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.
- Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:

- een overzicht van welke niet-stedenbouwkundige vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- Een tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
- Een raming van de kosten, vergezeld van offerten, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- Foto's van de te renoveren delen van de woning.

HOOFDSTUK 2 REGISTRATIE

Artikel 2 Verwaarlozingsregister

- §1. De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- §2. In dit register worden minimaal 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 zakelijk gerechtigden;
 4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
 5. de tekenen die aanleiding gaven 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 het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Artikel 3 Registratie van verwaarlozing

- §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 dreigen lost 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. 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.

Artikel 4 Kennisgeving van registratie

Alle zakelijk gerechtigden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met het beschrijvend verslag
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

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.

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 zakelijk gerechtigde 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:

- 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 het beroepschrift betrekking heeft,
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning op datum van de opmaak van de administratieve akte van verwaarlozing 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 van de beveiligde zending gehanteerd.

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.

§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 §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.

§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 zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6 Opnamen in de inventaris

De opname in de inventaris gebeurt, na verloop van de bezwaartermijn, op datum van de administratieve akte van vaststelling van verwaarlozing.

Artikel 7 Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§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 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 zakelijk gerechtigde 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 de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning 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 verzoek wordt de datum van de beveiligde zending 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 5.

Artikel 8 Betalingstermijn en belastbare grondslag

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.

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.

Artikel 9 Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

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

Artikel 10 Tarief

De belasting bedraagt:

- 1500 euro voor een gebouw of woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- 3000 euro voor een gebouw of woning

Vanaf een derde en opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris bedraagt de belasting:

- 6000 euro voor een gebouw of woning

Artikel 11 Vrijstellingen

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.

- Van de heffing op verwaarlozing van gebouwen en/of woningen zijn vrijgesteld:

De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze beperkte handelingsbekwaamheid wordt bewezen met een kopie van de gerechtelijke beslissing.

De vrijstelling geldt tot één jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid.

- Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of woning:
 1. Gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend

op datum van opname inventaris verwaarlozing. Deze vrijstelling geldt voor 2 jaar ingaande op de datum van de beslissing van de Gemeenteraad.

Deze vrijstelling kan per zakelijk gerechtigde voor hetzelfde pand maar éénmaal aangevraagd worden.

2. Wanneer de administratie een renovatienota aanvaardt met betrekking tot de geïnventariseerde woning of gebouw, voor werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist. Deze vrijstelling kan slechts één maal worden toegekend aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt voor een periode van één jaar volgend op de datum van opname inventaris verwaarlozing.

Bij opname in de inventaris moet de aanvraag voor vrijstelling van de heffing aangetekend of tegen ontvangstbewijs worden ingediend bij de administratie binnen de 9 maanden na het betekenen van de administratieve akte van de vaststelling van de verwaarlozing.

De daaropvolgende jaren moet de vrijstellingsaanvraag aangetekend of tegen ontvangstbewijs bij de administratie worden ingediend 3 maanden voor het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum.

Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.

Indien men reeds een vrijstelling heeft verkregen, kan men daarna voor een andere reden geen vrijstelling meer aanvragen. De vrijstellingen zijn niet cumulatief.

Artikel 12 Invordering

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

Artikel 13 Betalingstermijn

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

Artikel 14 Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar tegen de aanslag indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk gebeuren, met redenen omkleed zijn, gedagtekend en ondertekend door de belastingplichtige of diens vertegenwoordiger. Het moet overhandigd of per post verzonden worden. De bezwaartermijn bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Een ontvangstbewijs wordt afgeleverd. Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Artikel 15 Inwerkingtreding en bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in voege op 01 januari 2020 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Namens de gemeenteraad,

Jimmy Geeraerts
algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift:

Jimmy Geeraerts

algemeen directeur



Lieven Vernailen
voorzitter

Lieven Vernailen

voorzitter

