
DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN ZELZATE D.D. 30 DECEMBER 2019

Aanwezig: Dirk Goemaere, voorzitter;
Brent Meuleman, burgemeester;
Geert Asman, Isabel Dellaert, Luc Van Waesberghe en
Steven De Vuyst, schepenen;
Martin Acke, Frank Bruggeman, Filip Bruggeman,
Jan De Beule, Debbie De Vleeschauwer, Gino D'Haene,
Guy D'Haeseleer, Vincent Dierickx, Patricia Joosten,
Rik Laureys, Marleen Maenhout, Karl Segers,
Kristof Stevelinck, Kevin Uytterhaegher, Karel Van Bever,
Lucien Van de Velde, raadsleden.
Guy Verbuyst, algemeen directeur.

Verontschuldigd: Kurt Van Weynsberghe, raadslid.

OPENBARE ZITTING - PUNT 05.15 - REGLEMENT BELASTING OP VERWAARLOOSDE GEBOUWEN EN WONINGEN

DE RAAD:

- Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;
- Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;
- Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (heffingsdecreet);
- Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
- Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;
- Gelet op het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1;
- Gelet op het reglement op de inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en woningen, wat eveneens op heden ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad;
- 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 overgeheveld wordt 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;
- Overwegende dat de Vlaamse regering op 26 februari 2016 de startbeslissing voor het complexe project 'Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland (Zelzate)' genomen heeft;

- Overwegende dat een indexaanpassing van 1,7 % wordt toegepast en dat de tarieven worden afgerond;
- Gelet op de financiële toestand van de gemeente;
- Na beraadslaging.

BESLUIT:

In openbare zitting, met 16 ja-stemmen (Meuleman Brent, Asman Geert, Dellaert Isabel, Van Waesberghe Luc, De Vuyst Steven, Acke Martin, Bruggeman Frank, Bruggeman Filip, De Vleeschauwer Debbie, D'Haene Gino, Joosten Patricia, Goemaere Dirk, Segers Karl, Uytterhaegher Kevin, Van Bever Karel, Van De Velde Lucien) bij 6 onthoudingen (De Beule Jan, D'Haeseleer Guy, Dierickx Vincent, Laureys Rik, Maenhout Marleen, Stevelinck Kristof):

Artikel 1: - Er wordt voor de aanslagjaren 2020 t.e.m. 2022 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op verwaarloosde gebouwen en woningen.

Artikel 2: - De gemeenteraad belast het College van Burgemeester en Schepenen met het vaststellen van de secundaire modaliteiten en de verdere praktische uitwerking.

Artikel 3: - Onderhavig reglement wordt naar de provinciale afdeling van het Agentschap Binnenlands Bestuur, de financieel directeur en de dienst vergunningen gezonden voor kennisneming.

Reglement op de belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen

Artikel 1: - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is;
2. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.
Conform art 2.2.6, §1, tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland. SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid. Het beslissingsorgaan van SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. De intergemeentelijke administratieve eenheid voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze:
 - a) Een aangetekend schrijven;
 - b) Een afgifte tegen ontvangstbewijs.
4. Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;
5. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 2 van het reglement inventaris verwaarloosde woningen en gebouwen;
6. Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet;
7. Opnamedatum: de datum waarop een woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen
8. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht en beschrijving van de voorgenomen werken;
 - een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 1 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt
 - een plan van het pand met een aanduiding van de geplande werken;
 - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken (= raming van de kosten);
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
 - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars
9. Restauratie: het geheel van maatregelen, werkzaamheden en handelingen die erop gericht zijn de erfgoedwaarden van een onroerend goed in stand te houden of te herstellen
10. 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 register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt;
11. Verwaarloosde woning: 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. Bij sloop van het gebouw dient alle puin geruimd te zijn.
12. Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
13. Zakelijke gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:
- a) De volle eigendom (volgens de beschikbare informatie voor de gemeente)
 - b) Het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) Het vruchtgebruik

Artikel 2: - Algemene bepalingen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse 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 voor een verwaarloosde woningen en gebouwen is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw, gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

Artikel 3: - Belastingplichtige

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

§2 Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3 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.

§4 Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijk gerechtigde er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De instrumenterende ambtenaar of één van de partijen stelt de administratie binnen de zeven kalenderdagen na de overdracht van het zakelijk recht in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan, en de nieuwe zakelijk gerechtigden via beveiligde zending.

Bij ontstentenis van de kennisgeving betreffende de overdracht van het zakelijke recht door de instrumenterende ambtenaar of één van de partijen wordt de overdrager van een zakelijk recht, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd. Indien de administratie niet door de instrumenterende ambtenaar in kennis gesteld wordt met de overdracht van het zakelijk recht, maar op een andere manier worden de gegevens van de nieuwe zakelijke gerechtigde gebruikt.

Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Artikel 4: - Tarief van de belasting

Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

	AJ 2020	AJ 2021	AJ 2022	AJ 2023	AJ 2024	AJ 2025
Voor een gebouw of woonhuis	1.637,50 EUR	1.665,00 EUR	1.693,50 EUR	1.722,50 EUR	1.751,50 EUR	1.781,50 EUR

Artikel 5: - Vrijstelling bij belasting

5.1. Aanvraag vrijstelling

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor via beveiligde zending schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen bij de administratie.

5.2. Vrijstelling van betaling van belasting wordt toegestaan voor:

1° de nieuwe zakelijk gerechtigde gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. 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.

5.3. Vrijstelling van betaling van belasting wordt toegestaan wanneer:

1° de woning of het gebouw wegens overmacht geïnventariseerd blijft om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de houder van het zakelijk recht van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de verwaarlozing.

De vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar, maar kan verlengd worden zolang de overmacht aanhoudt. De vrijstelling moet elk jaar opnieuw aangevraagd en gemotiveerd worden met de nodige bewijsstukken.

2° de woning als hoofdverblijfplaats van de eigenaar gebruikt wordt en er geen zakelijk recht is voor een andere woning (d.w.z. volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal).

3° Een woning wordt gerenoveerd als een gedetailleerd renovatienota voorgelegd

wordt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van de woning. De vrijstelling vangt aan bij de aanvraag van de renovatienota en geldt voor

een termijn van één jaar en kan éénmalig voor eenzelfde periode worden verlengd.

Opmerkingen :

- Een renovatienota wordt enkel aanvaard als voor de renovatiewerken geen omgevingsvergunning vereist is..
- De vrijstelling wordt ongedaan gemaakt als de werken binnen het jaar niet beëindigd.
- Een woning die gerestaureerd wordt, kan de vrijstelling meerdere keren aanvragen. De termijn loopt telkens voor één jaar.

5.4. Voor het jaar 2020 wordt een vrijstelling van de belasting verleend voor een woning gelegen in de woonwijk Klein-Rusland.

De vrijstelling moet jaarlijks opnieuw aangevraagd worden en zal dan ook volgens dit reglement beoordeeld worden.

Artikel 6: - Inkohiering

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

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

Artikel 7: - Bezwaarprocedure bij belasting

§1 De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2 Het bezwaar 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 of vanaf de datum van de contante inning.

Indien de belastingschuldige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

§3 Door het college van burgemeester en schepenen worden personeelsleden van de gemeente aangesteld die bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van dit belastingreglement. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

Vastgesteld in openbare zitting van de gemeenteraad van Zelzate op
30 december 2019.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

In opdracht:

Guy VERBUYST
algemeen directeur

Dirk GOEMAERE
voorzitter gemeenteraad