

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN :	22 december 2017
Aanwezig :	Chris RENIERS, voorzitter.
	Edward DE WIT, burgemeester.
	Hugo DE HAES, Jos THOMAS, Freddy DE RUYSSCHER, Ria DEVOS, schepenen.
	Else DE WACHTER, OCMW-voorzitter.
	Else VANDEN BROECK, Dirk HERMANS, Sven ROBIJN, Ann VAN ROMPAEY, Mathias DIRICX, raadsleden.
	Siebe RUYKENS, gemeentesecretaris.

DAGORDE :

17° PUNT : **GEMEENTELIJK REGLEMENT VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN – GOEDKEURING.**
(GR17/22.12/17/obgr037/bd/m/d)

De raad,

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

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

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op de artikelen 42, §3, 43, §2, 15°, 186, 187 en 253, §1, 3° van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;

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

Gelet op het ministerieel besluit van 13 december 2016 houdende goedkeuring van de subsidie voor de Interlokale Vereniging Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant;

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;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

B E S L I S T : met algemene stemmen :

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt verstaan onder:

- 1° Administratie: de gemeentelijke dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) elke andere door de administratie toegelaten berekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° Beroepinstantie: 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 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 5° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 6° Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 bijgehouden door Wonen Vlaanderen;
- 7° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 bijgehouden door Wonen Vlaanderen;
- 8° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 2 van dit reglement;
- 9° Verwaarloosde gebouw of 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;
- 10° Zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

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

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;

Artikel 3. Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor achttien punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal *18 punten*. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, wordt opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen op datum van de administratieve akte.

§2. De registerbeheerder neemt alle in de gemeente gelegen woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, op datum van de administratieve akte.

§3. Zowel een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen als een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 5. Kennisgeving van de registratie

Alle zakelijk gerechtigden worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de opname van de woning of het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte eventueel met inbegrip van het technisch verslag;
- 2° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 4° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Bij gebrek hieraan aan zijn verblijfplaats. Bij gebrek hieraan aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6. Beroep tegen de registratie

§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 opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. 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 in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

§2. Een laattijdig ingediend beroep tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.

§3. 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.

§4. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling.

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het beroepschrift.

§6. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Als er niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen op datum van de administratieve akte.

Artikel 7. Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Een woning of een gebouw wordt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 3, 18 punten of meer zouden opleveren. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd.

§2. Voor de schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen richt een zakelijk gerechtigde een 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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen; de beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving van haar beslissing niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§3. De beroepinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling.

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

§5. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 8. Heffing

§1. Er wordt van 1/01/2018 tot en met 31/12/2018 een 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 heffing voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosde gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt. Voor het heffen van de belasting wordt gekeken naar de toestand op 1 januari van het desbetreffende heffingsjaar.

Artikel 9. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op het ogenblik dat de heffing van het betrokken 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 of zijn instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

§4. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de volgende belastingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden gevestigd.

Artikel 10. Tarief van de heffing

§1. De belasting bedraagt:

- 1200 euro voor een verwaarloosd gebouw;
- 1200 euro voor een verwaarloosde woning.

§2. Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van de formule: het bedrag van eerste gemeentelijke verwaarlozingsheffing vermenigvuldigd met (a) waarbij a het aantal periodes van 12 maanden bedraagt zoals opgenomen in art. 8.

Artikel 11. Vrijstelling

§1. Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het modelformulier meegestuurd bij het aanslagbiljet.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 14.

§3. Van de verwaarlozingsheffing zijn vrijgesteld:

Vrijstellingen gebonden aan persoonlijke factoren:

- De belastingplichtige die het zakelijk recht heeft op één enkele woning, bij uitsluiting van enig ander gebouw of enige andere woning, die als laatste de woning gebruikte als hoofdverblijfplaats en die tijdelijk of permanent verblijft in een erkende ouderenvoorziening of opgenomen is in een ziekenhuis of psychiatrische of penitentiaire instelling. De vrijstelling is geldig voor een periode van maximum 3 jaar volgend op de datum van de registratie, ongeacht of om een andere reden een vrijstelling verleend werd;
- De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.

Vrijstellingen gebonden aan het gebouw:

- Een vrijstelling van 1 jaar wordt toegekend aan de nieuwe zakelijk gerechtigde.
Deze vrijstelling geldt niet voor:
 - 1° de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
 - 2° de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
 - 3° de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament;
 - 4° VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
- Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 3 jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan het gebouw of de woning, waardoor het gebruik of de bewoning van het gebouw of de woning geheel of ten dele onmogelijk wordt;
- gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 3 jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.

Artikel 12. Inkohiering

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

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk via beveiligde zending worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 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 een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 15. 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 16. Kennisgeving toezicht

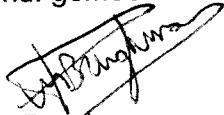
Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus gedaan en beslist in zitting datum als ten hoofde.
de secretaris,
get. Siebe Ruykens

de voorzitter,
get. Chris Reniers

Voor eensluidend verklaard afschrift:
Kapelle-op-den-Bos, 3 januari 2018

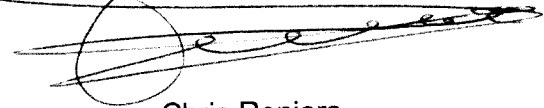
In opdracht,
de wnd. gemeentesecretaris,



Philip Brughmans



de voorzitter,



Chris Reniers