

AGENDAPUNT NR. 13 B

**BELASTINGSREGLEMENT OP WONINGEN EN/OF GEBOUWEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS ONBEWOONBAAR ONGESCHIKT OF ONVEILIG**

De Gemeenteraad van de Stad Menen, vergaderd volgens de wet en in openbare zitting;

Gelet op de bepalingen van de nieuwe gemeentewet en het gemeentedecreet;

Gelet op zijn voorgaande beslissing dd. 21 december 2009;

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

**Gelet op het schrijven van 28 januari 2010 door het Agentschap voor Binnenlands Bestuur betreffende de opmerkingen in artikel 7 aangaande het reglement;**

Overwegende de noodzaak om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden;

Overwegende de noodzaak om langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden;

Gelet op het proces-verbaal van onderzoek de commodo et incommodo en op het getuigschrift van ruchtbaarheid;

<b>GOEDGEKEURD</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	EENPARIG	29	JA		NEEN		ONTHOUDING(EN)
vul hier de namen van de raadsleden en hun stemgedrag in, indien geen eenparige beslissing								

ARTIKEL I

Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het Gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de inventarissen bedoeld in artikel 4.

2. gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder artikel 1.9 en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

3. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

4. inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.

5. leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt gebruikt gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de woningen die deel uitmaken van het gebouw.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont, en dat gedeelte niet afsplitsbaar is.

De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

6. leegstaande woning: een woning die gedurende tenminste 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie.

7. onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waar de stedenbouwkundige vergunning vervallen is, in overeenstemming met artikel 128 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening 18 mei 1999.

8. renovatieschema: een nota die bestaat uit

- 1) een gedetailleerd overzicht van welke niet stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- 2) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven waarbinnen de werken zullen worden uitgevoerd;
- 3) een kopie van de originele offertes of rekeningen waaruit blijkt dat de werken zijn uitgevoerd of uitgevoerd worden;
- 4) *foto's van de te renoveren delen van het pand.*

9. verwaarlozing/bouwvalligheid: een woning en/of gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een verslag. Een model van het verslag wordt vastgelegd in bijlage.

10. ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woning: woning belast met een besluit van de burgemeester in het kader van de Vlaamse Wooncode of in het kader van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

## **ARTIKEL 2**

### **Belastbare grondslag**

Vanaf 1 januari 2010, en eindigend op 31 december 2012 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op een van de gemeentelijke inventarissen zoals bedoeld in artikel 4. De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname op één van de inventarissen zoals bedoeld in artikel 4.

## **ARTIKEL 3**

### **Belastingplichtige**

§1 Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning en/of gebouw op het ogenblik van de opname in een van de in artikel 4 bedoelde inventarissen:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

§2 Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag.

§3 Degene die het zakelijk recht zoals bedoeld in §1 overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de akte, per aangetekend schrijven aan de administratie een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

## **ARTIKEL 4**

### **Inventarisatie**

§1 De administratie maakt een inventaris van:

- leegstaande of onafgewerkte gebouwen en/of woningen;
- ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- gebouwen en/of woningen waarvoor saneringswerken of maatregelen werden opgelegd, een besluit tot woonverbod of een bevel tot slopen is uitgesproken;
- verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

§2 Gebouwen en/of woningen die voorkomen op de inventaris van woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig kunnen **niet tegelijk** opgenomen worden op de inventaris van de woningen en/of gebouwen die leegstaan.

§3 Een woning die voorkomt op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of op de inventaris van onveilige woningen en/ of gebouwen kan **tegelijk** worden opgenomen op de inventaris van verwaarloosde woningen en/of gebouwen.

## **ARTIKEL 5**

### **Inventarisatiedatum**

§1 De inventarisatie van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning, gebeurt op datum van het besluit van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid.

§2 De inventarisatie van woningen en/of gebouwen waarvoor saneringswerken of- maatregelen werden opgelegd, een besluit tot woonverbod of een bevel tot slopen is uitgesproken, gebeurt op datum van het respectief besluit.

§3 Voor woningen en gebouwen die voor 01.01.2010 ongeschikt of onbewoonbaar verklaard werden in overeenstemming met §1, gebeurt de inventarisatie op datum van het Besluit van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid.

Voor woningen/en of gebouwen waarvoor saneringsmaatregelen, een sloopbevel of woonverbod werd opgelegd in overeenstemming met §2, gebeurt de inventarisatie op datum van het van kracht worden van de verordening.

§4 De administratie geeft de houder van het zakelijk recht bij aangetekend schrijven kennis van opname op één van de inventarissen.

## **ARTIKEL 6**

### **Opschorting van inventarisatie**

Indien er een beroep wordt ingesteld tegen een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van een woning op basis van artikel 15 §3 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt de opname opgeschort voor de duur van het beroep.

Indien het beroep wordt afgewezen, wordt de woning opgenomen in de lijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van het eerste besluit.

## **ARTIKEL 7**

### **Schrapping**

§1 De ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen worden geschrapt uit de inventaris op de datum van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de onbewoonbaar- en/of ongeschikt verklaring.

§2 De woningen waarvoor de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een besluit tot woonverbod heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit de inventaris op de datum van het besluit van de burgemeester tot opheffing van het woonverbod.

§3 De woningen en/of gebouwen waarvoor de burgemeester ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid een bevel tot slopen heeft uitgevaardigd, worden geschrapt uit de inventaris zodra het slopen voltooid en het terrein volledig van puin of krotwoning geruimd is.

§4 De woningen en/of gebouwen waarvoor de ter vrijwaring van de openbare veiligheid of gezondheid, saneringswerken of –maatregelen heeft opgelegd, worden geschrapt uit de inventaris zodra het verslag ter controle bevestigt dat de opgelegde werken uitgevoerd zijn.

§5 De percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning worden geschrapt uit de inventaris zodra het perceel volledig van puin of krotwoning geruimd is.

## **ARTIKEL 8**

### **Schorsing voor de nieuwe eigenaar**

De nieuwe eigenaar kan vanaf datum van het verlijden van de notariële aankoopakte, 1 jaar lang vrijgesteld worden van de heffing op voorwaarde dat:

- het pand binnen het eerste jaar niet verkocht wordt;
- **en** binnen dit jaar het pand uit de inventaris wordt geschrapt.

Indien deze voorwaarden niet vervuld zijn op het einde van de schorsingstermijn, dan moet de geschorste heffing alsnog betaald worden.

Opgelet: deze schorsing geldt niet als de verkoper van het pand bloed- of aanverwant (tot de derde graad) is van de nieuwe eigenaar, of rechtstreekse of onrechtstreekse controle uitoefent over de vennootschap die het pand of gebouw koopt

## **ARTIKEL 9**

### **Berekening van de belasting**

§1 Het bedrag van de eerste belasting wordt vastgesteld op 1000 euro per belastbaar gebouw en/of woning.

§2 Het bedrag van de volgende belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: het bedrag van de eerste belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris.

x mag niet meer bedragen dan 4.

§3 Indien een woning of gebouw is opgenomen op verschillende inventarissen zoals bedoeld in artikel 4 is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in een inventarislijst.

## **ARTIKEL 10**

### **Inkohiering**

§1. De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

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

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

## **ARTIKEL 11**

### **Bezwaar tegen belasting**

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

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 kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

## **ARTIKEL 12**

Dit besluit wordt, voor algemeen toezicht, in drievoud aan de hogere overheid overgemaakt.

## **ARTIKEL 13**

Het vorige belastingsreglement dd. 21 december 2009 wordt aldus gewijzigd.

Alzo beraadslaagd in zitting van de gemeenteraad van 22 februari 2010.

namens de Gemeenteraad

de secretaris

get. E. ALGOET

de stadssecretaris

E. ALGOET

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



de voorzitter

get. G. BOSSUYT

de burgemeester

G. BOSSUYT