

FINANCIËN - gemeentebelastingen

DOOR Dienst huisvesting

DOSSIER NR. 13 A

GEMEENTERAAD zitting van maandag 22 februari 2010
 aanwezig M.M.
 G. BOSSUYT, burgemeester - voorzitter
 M. FOURNIER, M. PAELINCK, K. DEBUCK, B. BOGAERT, C. DEPOORTERE,
 R. VANDAMME - schepenen
 J. DEJONGHE, M. WERBROUCK, H. VANDENBULCKE, J. ALLIJNS, A.
 DUMONT, R. NUYTEN, C. LECOINTRE, K. DUJARDIN, K. DECLERCQ-
 SWERTVAEGHER J. VANHAUWAERT, F. VAN DE WIELE, C. BONTE-
 VANRAES, O. DEBOEL, L. COPPENS, C. COIGNE-EERTMANS, K.
 VANDERROOST-MISTIAEN J. STAELENS, T. PORTE, C. GARREYN, D.
 LIETAER, V. DEVESTELE-DUCASTEL, C. CLAEYS - raadsleden
 E. ALGOET, stadssecretaris - secretaris
 niet aanwezig L. NUYTEN-GHESQUIERE, D. HAMERS

AGENDAPUNT NR. 13 A

BELASTINGSREGLEMENT OP WONINGEN EN/OF GEBOUWEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS VERWAARLOOSD EN/OF ONAFGEWERKT.

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 6 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;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

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

ARTIKEL I

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. 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.

4. 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.

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

6. onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waar de stedenbouwkundige vergunning van is komen te vervallen, overeenkomstig artikel 128 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening 18 mei 1999.

7. 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 deel van het pand.*

8. verwaarlozing/bouwvalligheid: een woning en/of het 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 technisch verslag. Een model van het technisch verslag wordt vastgelegd in bijlage.

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

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 van 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 gebouw en/of woning op het ogenblik van de opname in één 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 *Met uitzondering van woningen en/of gebouwen die voorkomen op de lijst van verwaarloosde woningen en/of gebouwen, kan een woning of gebouw slechts op één van deze lijsten tegelijkertijd worden opgenomen.*

§2 Een woning en/of gebouw die voorkomt op de lijst van verwaarloosde woningen en/of gebouwen kan eveneens worden geïnventariseerd op de lijst van ongeschikte/onbewoonbare woningen en op de lijst van leegstaande of onafgewerkte woningen en/of gebouwen.

ARTIKEL 5

Inventarisatiedatum

§1 De inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing.

§2 De inventarisatie van woningen en/of gebouwen op percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning gebeurt per 1 januari van elk kalenderjaar. Deze woningen en/of gebouwen worden toegevoegd aan de lijst van verwaarloosde woningen en/of gebouwen.

§3 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 respectieve besluit.

§4 Voor woningen en/of gebouwen die al ongeschikt, onbewoonbaar, verwaarloosd, als puin of als krotwoning verklaard werden in overeenstemming met §1 tot 2, of waarvoor saneringsmaatregelen, een sloopbevel of woonverbod werd opgelegd in overeenstemming met §3 op datum van het van kracht worden van de verordening, gebeurt de inventarisatie op datum van het van kracht worden van de verordening.

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

ARTIKEL 6

Wijze van inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen

§1 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de verwaarlozing van een woning en/of gebouw op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen, aan de hand van het *technisch verslag* bijgevoegd als bijlage.

Onverminderd de toepassing van artikel 89bis van het wetboek van strafvordering, hebben de genoemde ambtenaren toegang tot de gebouwen en/of woningen om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw en/of woning verwaarloosd is.

§2 Indien als gevolg van een beslissing een woning en/of gebouw wordt opgenomen op de inventaris, wordt die beslissing vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte.

§3 De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van deze vaststelling.

§4 De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling binnen 4 maanden na de kennisgeving betwisten en binnen dezelfde termijn aantonen dat de woning en /of het gebouw niet verwaarloosd is.

§5 Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt het tegenbewijs te leveren, wordt de eigenaar van de woning en/of het gebouw heffingsplichtig op de datum van de eerste dag na het verlopen van de bovengenoemde termijn van vier maanden na de administratieve akte.

ARTIKEL 7

Schrapping

§1 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.

§2 De woningen en/of gebouwen waarvoor de burgemeester 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.

§3 Woningen en/of gebouwen die voorkomen op de inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en/of woningen worden geschrapt na opmaak van een verslag ter controle dat bevestigt dat de opgelegde werken uitgevoerd zijn.

§4 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

Vrijstelling voor beschermde monumenten en dorpsgezichten.

Voorwaarde:

- het pand is beschermd krachtens het decreet van 3 maart 1976;
- **en** de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk bevonden, of een attest afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven.

Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt of zolang het attest geldt.

ARTIKEL 9

Schorsing

§ 1. De eigenaar wordt 1 jaar vrijgesteld van de heffing op voorwaarde dat hij

- of een geldige stedenbouwkundige vergunning voorlegt die niet ouder is dan 12 maanden voor renovatiewerken aan het pand (een stedenbouwkundige vergunning voor sloop met vervangingsbouw staat gelijk met een vergunning voor renovatie);
- of een ontvangstbewijs voorlegt van de aanvraag van een dergelijke vergunning (let wel: indien de aanvraag later geweigerd wordt, geldt de schorsing niet);

- of een gedetailleerd renovatieschema voorlegt.

Op het einde van de schorsingsperiode van 1 jaar moet de verwaarlozing zoals vastgesteld in het technische verslag volledig weggewerkt zijn. Is dit niet het geval dan moet de geschorste heffing alsnog betaald worden.

(verplaatst van vrijstelling naar schorsing)

§ 2° Schorsing voor nieuwe eigenaar

Indien de nieuwe eigenaar minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning op voorwaarde dat

- in de loop van schorsingsperiode periode geen nieuwe overdracht plaatsvindt;
- en binnen de schorsingsperiode het pand uit de inventaris wordt geschrapt, of intussen een andere vrijstelling- of schorsingsgrond van toepassing is.

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

Deze schorsing geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

ARTIKEL 10

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 de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris. x mag niet meer bedragen dan 4.

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

ARTIKEL 11

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 12

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 13

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

ARTIKEL 14

Het vorige belastingsreglement dd. 21 december 2009 wordt 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 AFSCRIFT



de voorzitter

get. G. BOSSUYT

de burgemeester

G. BOSSUYT