



## BESLISSING

AGENDAPUNT NR. 11 C

aanwezig M.M.

C. BONTE-VANRAES, raadslid - voorzitter

M. FOURNIER - burgemeester

E. LUST, L. COPPENS, G. VANRYCKEGEM, M. SYSSAUW, B. BOGAERT, D. VANHOLME, T. VLAEMINCK - schepenen

R. VANDENBULCKE (zonder stemrecht) - schepen

R. NUYTEN, C. LECOINTRE, C. GARREYN, T. PORTE, P. MINGELS, S. CALLEWAERT, C. DEMAN, H. PONNET, S.

PRINGELS, J. VANLANGENDONCK, V. DUMORTIER, A. DECALUWE, A. DECLERCQ, F. ELGERS, V. BREYE, F. HABBAZ, K.

VANDECASTEELE, E. VANTHOURNOUT, P. BILLE, N. DE CLERCQ - raadsleden

E. ALGOET, stadssecretaris - secretaris

niet aanwezig K. DEBUCK, J. JANSSENS

---

**FINANCIËN - gemeentebelastingen**

BRON AB/CC

**DOSSIER NR. 11 C**

---

**BELASTING OP WONINGEN EN/OF GEBOUWEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS VERWAARLOOSD EN/OF ONAFGEWERKT. WIJZIGING. VASTSTELLING.**

De Gemeenteraad van de stad Menen, vergaderd volgens het decreet en in openbare zitting;

Gelet op artikel 170, § 4 eerste lid van de Grondwet;

Gelet op de bepalingen van het Gemeentedecreet, meer bepaald de artikelen 42 en 43;

Gelet op zijn voorgaande beslissing dd. 15 december 2014;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op de goedkeuring door de Vlaamse Overheid van de intergemeentelijke samenwerking 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' met Menen, Wervik en Mesen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laatst gewijzigd op 25 april 2014;

Overwegende dat activiteit 1 '*het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie*' van deze intergemeentelijke samenwerking onder meer gericht is op het screenen van de gemeentelijke reglementen;

Overwegende dat activiteit 3 '*het aanbieden van basisinformatie aan de inwoners*' van deze intergemeentelijke samenwerking onder meer acties wenst op te zetten t.a.v. bepaalde doelgroepen o.a. handelaars;

Overwegende dat activiteit 5 '*het nemen van acties in het kader van het uitoefenen van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen*' van deze intergemeentelijke samenwerking onder meer gericht is op het aanpassen van belastingreglementen rekening houdend met de evaluatie van bestaande belastingreglementen;

Overwegende de noodzaak om de kwaliteit van woningen en gebouwen in de gemeente te verbeteren;

Overwegende dat de Stad Menen momenteel een ruimtelijke planningsvisie uitwerkt ism Intercommunale Leiedal voor het stadscentrum en de Leieboorden ( Masterplan Menen aan de Leie/samen de stad ontwerpen);

**Overwegende dat de Stad Menen recente informatie heeft ontvangen van de dienst Waterwegen en Zeekanalen betreffende de afbakening van de risicozone voor het onteigenen van woningen door het verhogen van de Leiebrug;**

Overwegende dat de controleambtenaren, bevoegd om vaststellingen en daden van onderzoek en controle te stellen in verband met de toepassing van het belastingreglement, aangesteld zijn door het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat de inkomsten van deze belasting noodzakelijk zijn om het financiële evenwicht in het budget te behouden;

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

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 5 december 2016;

<b>VASTGESTELD</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 het registers bedoeld in artikel 4.
2. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
3. 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 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
4. Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het register wordt opgenomen.
5. Onafgewerkte woning of gebouw: een woning of gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waar de stedenbouwkundige vergunning vervallen is, overeenkomstig artikel 4.6.2. uit de VCRO.
6. Renovatieschema:  
Een door de administratie goedgekeurde nota die bestaat uit:
  - een schets van het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
  - een volledige opsomming en beschrijving van de geplande werken;
  - een raming van de kosten;
  - foto's van de te renoveren delen van de woning.
7. Verwaarloosde woning/gebouw: een woning en/of gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een technisch verslag.

## ARTIKEL 2 - BELASTBARE GRONDSLAG

§1 Vanaf 1 januari 2017 en eindigend op 31 december 2019 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en/of gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke register zoals bedoeld in artikel 4. De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname in het register van verwaarlozing.

§2 Zolang het gebouw of de woning niet uit het gemeentelijke register is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

### **ARTIKEL 3 - BELASTINGSSCHULDIGE**

§1 Als belastingschuldige 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 registers:

- 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 belastingschuldige. 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 notariële akte, per aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens

- naam en adres van de verkrijger(s) 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 belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

### **ARTIKEL 4 - INVENTARISATIE**

§1 De administratie maakt een register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen en onafgewerkte woningen en/of gebouwen zoals omschreven in artikel 1 ( punt 5 en 7).

§2 Een woning en/of gebouw die voorkomt op het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen kan eveneens worden geregistreerd op het register van ongeschikte/onbewoonbare woningen en op het register van leegstaande of onafgewerkte woningen en/of gebouwen.

### **ARTIKEL 5 - WIJZE VAN INVENTARISATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN/OF GEBOUWEN**

§1 De controleambtenaren zijn bevoegd om de verwaarlozing van een woning en/of gebouw te onderzoeken en leggen de vaststellingen vast in een technisch verslag.

§2 Het technisch verslag kan aanleiding geven tot opname op het register. De inventarisatie wordt vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte tot vaststelling van verwaarlozing.

§3 De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per aangetekende zending in kennis van de opname in het register van verwaarlozing. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de verwaarlozingsheffing in het register worden vermeld.

### **ARTIKEL 6 - 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 het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen.

### **ARTIKEL 7 - BETWISTINGEN INVENTARISATIE VERWAARLOZING**

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 5 § 3, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarlozing met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een gebouw en/of de woning niet verwaarloosd is. Het beroep wordt per aangetekende zending betekend.

- §2 Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.  
Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het register van verwaarlozing.
- §3 Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarlozing niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het register van verwaarlozing op vanaf de datum van de vaststelling van verwaarlozing.
- §4 Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

## **ARTIKEL 8 - SCHRAPPING**

De zakelijke gerechtigde kan de schrapping aanvragen op eenvoudig verzoek.

- §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 het register zodra het slopen voltooid en het terrein volledig van puin of krotwoning geruimd is.
- §2 Woningen en/of gebouwen die voorkomen op het register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen worden geschrapt na opmaak van een verslag ter controle dat bevestigt dat de opgelegde werken uitgevoerd zijn.
- §3 De percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning worden geschrapt uit het register zodra het perceel volledig van puin of krotwoning geruimd is.
- §4 Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van betekening van het schrijven, vermeld in artikel 6, §3, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen tegen de beslissing tot weigering tot schrapping uit het register van verwaarlozing op de wijze vermeld in artikel 7.

## **ARTIKEL 9 - VRIJSTELLINGEN VAN HEFFING**

1° Voor beschermde monumenten en dorpsgezichten.

Voorwaarde:

- het pand is beschermd krachtens het decreet van het Onroerend erfgoeddecreet van 1 januari 2015;
- en de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie onvankelijk 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.

2° Vrijstelling voor nieuwe eigenaar.

De nieuwe eigenaar die minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning wordt 1 jaar vrijgesteld van de heffing op voorwaarde dat:

- in de loop van vrijstellingsperiode periode geen nieuwe overdracht plaatsvindt.

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

3° Vrijstelling voor renovatiewerken

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 stedenbouwkundige vergunning. Indien de aanvraag later geweigerd wordt, geldt de vrijstelling niet;
- of een gedetailleerd renovatieschema voorlegt.

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

#### 4° Vrijstelling voor onteigening.

Voorwaarde:

**panden gelegen in het kerngebied en randgebied van de projectzone en zoals bepaald door de dienst Waterwegen en Zeekanalen dit naar aanleiding van het verhogen van de Leiebrug;**

Deze vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening.

#### 5° Tegen de beslissing tot weigering van een vrijstelling bestaat geen beroepsmogelijkheid.

### **ARTIKEL 10 - BEREKENING VAN DE BELASTING**

§1 Het bedrag van de initiële 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 initiële 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 de verschillende registers zoals bedoeld in artikel 4, is de voormelde belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het register.

§4 Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het register staat wordt her berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of woning.

### **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 of zijn vertegenwoordiger of rechtsopvolger 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 lopen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

### **ARTIKEL 13**

Deze verordening wordt voor algemeen toezicht aan de hogere overheid overgemaakt.

## ARTIKEL 14

De vorige belastingverordening dd. 16 december 2013 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het huidig reglement, dit is vanaf 1 januari 2017 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 en 187 van het Gemeentedecreet door bekendmaking op de website en door inschrijving in het gemeentelijk register der bekendmakingen.

Woningen en/of gebouwen die opgenomen zijn in het register onder voorgaande reglementering, vallen vanaf 1 januari 2017 onder de vernieuwde reglementering.

Zo beraadslaagd in zitting van de gemeenteraad van 19 december 2016.

namens de Gemeenteraad

de secretaris

get. E. ALGOET

de stadssecretaris



E. ALGOET

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



de voorzitter

get. C. BONTE-VANRAES

de voorzitter



C. BONTE-VANRAES