

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

OPENBARE ZITTING VAN 23 NOVEMBER 2023

Provincie West-Vlaanderen	Aanwezig:	Pol Verhelle, Voorzitter Ward Vergote, Burgemeester Sherley Beernaert, Geert Vanthuyne, Jürgen Deceuninck, Nessim Ben Driss, Benedikt Vallaey, Schepenen Ward Gillis, Sigrid Verhaeghe, Andries Sioen, Johan Paret, Bart De Koning, Karen Bekaert, Gert-Jan Hovaere, Margaux Vandekerckhove, Veerle Demeulenaere, Nick Vandeginste, Aäron Pattyn, Lisa Oplinus, David Claeys, Raadsleden Kristof Vander Stichele, Algemeen directeur
Gemeente MOORSLEDE	Verontschuldigd:	Stefan Cardoen, Raadslid,

08. Reglement inzake verwaarloosde gebouwen en woningen en gemeentelijke heffing - aanslagjaar 2024 – goedkeuring

De Raad,

Regelgeving

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen;

Gelet op het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid o.a. houdende subsidiëring van intergemeentelijk projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, waarbij een gemeente optioneel de actie “verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken” kan uitvoeren;

Gelet op de bepalingen over het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen die terug te vinden zijn in de artikelen 2.15 tot en met 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2019 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid ‘Woondienst Regio Roeselare’ en om het projectvoorstel waarin de actie “verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken” inbegrepen is door het IGS van Woondienst Regio Roeselare goed te keuren;

Feiten, context en argumentatie

De Vlaamse Codex Wonen stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente verwaarlozing van woningen en gebouwen voorkomen en bestreden wordt om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen werd overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig werden opgeheven. Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare patrimonium voor wonen optimaal

benut wordt. Het is aangewezen om rond woningkwaliteit als gemeente een integraal beleid te voeren met de instrumenten leegstand, verwaarlozing en conformiteit. Gezien de positieve ervaring rond het ingestelde gemeentelijke reglement verwaarlozing van 2017 tot en met 2019, waarbij de vrijstellingen van inventarisatie en/of heffing die in dit reglement zijn opgenomen, het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op het proces-verbaal de commodo et incommodo waaruit blijkt dat geen bezwaren werden ingediend;

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALING

Art. 1. - Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

1. Een aangetekend schrijven;
2. Een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3. Een elektronische aangetekende zending.

2° Bezwaarinstantie: Het college van burgemeester en schepenen;

3° Gebouw: Het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;

4° 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;

5° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: De inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;

6° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: Het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;

7° Heffingsdecreet: Het decreet van 22 december 1995 en 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen;

8° Registerbeheerder: De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

9° Registratiedatum: De datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

10° Woning: Een goed vermeld in artikel 1.3 §1, eerste lid 66° van de Vlaamse Codex Wonen (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

11° Zakelijk gerechtigde: De houder van één van de volgende zakelijke rechten:

1. De volle eigendom;
2. Het recht van opstal of van erfpacht;
3. Het vruchtgebruik.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Art. 2. - Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen of de door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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.

Art. 3. - Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§ 1. De gemeente 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;
5. De toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
6. De eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
7. De eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Art. 4. - Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§ 1. De registerbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§ 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, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4°, of wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§ 3. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§ 4. 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.

Art. 5. - Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

1. De genummerde administratieve akte;
2. Het technisch verslag;
3. Informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
4. Informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
5. 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). Is de woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Art. 6. - Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§ 1. Tegen het voornemen, om een woning of een gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

1° Ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° Met een beveiligde zending worden ingediend;

3° Minimaal de volgende gegevens bevatten:

1. De identiteit en het adres van de indiener;
2. De vermelding van het nummer van de administratieve akte;
3. De vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft.

4° Worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

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

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§ 3. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§ 4. Als het bezwaarschrift 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.

§ 5. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

§ 6. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§ 7. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar 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 bezwaarschrift.

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

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

§ 1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen 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 2, 18 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

1° Ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° Met een beveiligde zending worden ingediend;

3° Minimaal de volgende gegevens bevatten:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§ 2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§ 3. Als het verzoek tot schrapping 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 registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§ 5. De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§ 6. De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§ 7. 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.

Art. 8. - Beroep tegen weigering tot schrapping

§ 1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

1° Ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° Met een beveiligde zending worden ingediend;

3° Minimaal de volgende gegevens bevatten:

1. De identiteit en het adres van de indiener;
2. De vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
3. De weigeringsbeslissing;

4° Worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

§ 2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§ 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 bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§ 5. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

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

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§ 7. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Art. 9. - Heffingstermijn en belastbare grondslag

§ 1. Er wordt voor het aanslagjaar 2024 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 belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

Art. 10. - Belastingplichtige

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

§ 2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

Art. 11. - Bedrag van de heffing

§ 1. De belasting bedraagt:

- € 500 voor een woning;
- € 500 voor een gebouw.

De belasting wordt vermeerderd met € 250 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden die de woning of het gebouw in het register staat, tot een maximum van € 1.000.

Art. 12. -Vrijstelling

§ 1. Van de belasting is vrijgesteld:

1. De natuurlijke en rechtspersonen, die een woning die opgenomen is op de gewestelijke inventaris van ongeschikte/onbewoonbare woningen of opgenomen is op de gemeentelijke inventaris verwaarloosde woningen, hebben verworven: gedurende één jaar volgend op datum van notariële akte. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
 - a. Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
 - b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
2. De natuurlijke en rechtspersonen die zich in een geval van overmacht bevinden; het college van burgemeester en schepenen beslist over elk individueel geval; na advies van de intergemeentelijke Woondienst Regio Roeselare of een bevoegd ambtenaar van de gemeente.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief goedgekeurd onteigeningsplan;
2. Krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
3. Deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap;
4. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
5. Gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen eerste stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning;
6. Gerenoveerd wordt blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning, het gebouw of de andere woongelegenheden bewoonbaar gemaakt wordt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van maximaal 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota. De renovatienota is niet cumuleerbaar met een vrijstelling op basis van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning (artikel 12 §2, 5°). De renovatienota kan slechts éénmalig per woning ingediend worden, pas na verkoop van de woning, kan de nieuw zakelijk gerechtigde wederom een renovatienota indienen. Een bevoegde ambtenaar van de gemeente of de intergemeentelijke woondienst regio Roeselare zijn gemachtigd de opvolging van de werken ter plaatse vast te stellen;
7. Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikelen 5.82 tot en met 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 13. - Inkohiering

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

Art. 14. - Betalingstermijn

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

Art. 15. - Bezwaar

§ 1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§ 2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Art. 16. - Kennisgeving toezicht

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

Art. 17.

Dit reglement treedt in voege op 01 januari 2024 en vervangt het vorige reglement.

Aldus beslist in vergadering op datum zoals hierboven vermeld.

Algemeen directeur
(Get.) Kristof Vander Stichele

Voorzitter
(Get.) Pol Verhelle



Algemeen directeur
Kristof Vander Stichele

Voorzitter
Pol Verhelle