

**UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE
GEMEENTERAAD VAN GERAARDSBERGEN
ZITTING VAN 3 MAART 2020**

Aanwezig:

Rudy Frederic, Voorzitter gemeenteraad

Guido De Padt, Burgemeester

Fernand Van Trimpont, Veerle Mertens, Véronique Fontaine, Ann Panis, Martine Duwyn,
David Larmuseau, Schepenen

Freddy Galle, Bram De Geeter, Stephan Bourlau, Sarah De Backer, Emma Van der
Maelen, Rurik Van Landuyt, Godelieve Dauw, Geert De Chou, Ilse Roggeman, Stephan De
Prez, Paul Deprez, Karla Bronselaer, Jef Van der Mynsbrugge, Johan Quintelier, Paul
Pardon, Herman D'Hondt, Manu De Backer, Patrick De Bodt, Jimmy Colman Villamayor,
Hans De Gent, Sarah-Amilia Derijst, Raadsleden

Veerle Alaert, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Kristin Vangeyte, schepen

Alexandra Remory, raadslid

Belastingreglement op verwaarloosde gebouwen 2020-2025 - aanpassing.

Feiten, context en argumentatie

Gelet op de brief van het Agentschap Binnenlands Bestuur van 04 februari 2020 waarbij de toezichttermijn van het gemeenteraadsbesluit van 30 december 2019 wordt gestuit; Overwegende dat het voor hen niet duidelijk is wat met onveilige gebouwen wordt bedoeld, onveiligheid is immers een element dat deel uitmaakt of kan uitmaken van een ongeschikte of onbewoonbare woning;

Overwegende dat de inventarisatie van ongeschikte en onbewoonbare woningen gebeurt op gewestelijk niveau en dat dit moet gerespecteerd worden;

Overwegende dat de koppeling van een gemeentelijke belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen aan een eigen inventaris niet toegelaten is;

Overwegende dat de begrippen woning en gebouw niet volledig overeenstemmen met het begrip woning en gebouw zoals vermeld volgens het decreet van 22 december 1995;

Juridisch kader

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 30 december 2019 betreffende het belastingreglement op de verwaarloosde gebouwen voor de aanslagjaren 2020-2025;

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

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §3 houdende de vaststelling van de gemeentelijke reglementen;

Financieel kader

Gelet op het budget opgenomen in het meerjarenplan 2020-2025: BI 002000 Fiscale aangelegenheden - AR 73750000 - Krotten /verwaarlozing/ongeschikte woningen en gebouwen,

Besluit

Enig artikel:

Het belastingreglement van 30 december 2019 op verwaarloosde gebouwen 2020-2025 als volgt aan te passen:

Artikel 1:

Met ingang van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025 een belasting te heffen op de woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen dat wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.

Artikel 2:

2.1. woning

Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

2.2. gebouw

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Artikel 3:

De belasting is hoofdelijk verschuldigd door de houders van het zakelijk recht betreffende de verwaarloosde woningen op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum.

Artikel 4:

De belasting is verschuldigd op de eerste inventarisatiedatum en daarna telkens bij het verstrijken van één of meer periodes van twaalf maanden aanwezigheid op de inventaris, voor zover op die datum de inventarisatie niet geschorst is.

De belasting is ineens en voor 12 maanden verschuldigd.

De eerste belasting bedraagt 1.000 euro per woning of gebouw.

Het bedrag van de volgende heffingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

X maal het bedrag van de eerste heffing

Het bedrag van de eerste heffing vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen op de inventaris, inclusief de eventuele periodes van schorsing.

X mag niet meer zijn dan 4, in andere gevallen wordt X gelijkgesteld aan 4.

In geval een woning en/of gebouw tegelijk op meerdere inventarissen staat vermeld, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname.

Artikel 5:

5.1. Van de heffing op verwaarlozing vrij te stellen:

- ☐ De zakelijk gerechtigde beschikt over een termijn van 4 maanden vanaf de datum van kennisgeving om de vastgestelde gebreken en tekenen van verval te herstellen. Wanneer de zakelijk gerechtigde, er niet in slaagt om binnen deze termijn aan te tonen dat het gebouw en/of de woning na afloop van deze termijn geen ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval meer vertoont, stelt de administratie de verwaarlozing vast in een gemotiveerde administratieve akte.

5.2. Er is vrijstelling van heffing ingeval:

- ☐ Het zakelijk recht op de woning of het gebouw overgedragen wordt. Deze vrijstelling geldt voor 12 maanden volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
- Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.
 - Het zakelijk recht op de woning toebehoort aan de laatste bewoner, die in een erkende ouderenvoorziening verblijft of ergens anders verblijft in het kader van mantelzorg of langdurig is opgenomen in een psychiatrische instelling of gelijkaardige instelling.

Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal drie aanslagen vanaf de datum van de administratieve akte.

- De verwaarlozing uitsluitend het gevolg is van een brand of ontplofing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen of ingeval van overmacht, onafhankelijk van de wil van de zakelijk gerechtigde. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 24 maanden volgend op de ramp.
- Voor de geïnventariseerde woning of gebouw een stedenbouwkundige vergunning is verleend. Deze vrijstelling geldt voor 24 maanden volgend op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Deze vrijstelling blijft geldig voor zover de werken een normaal verloop kennen binnen de vooropgestelde periode. De bevoegde administratie maakt een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. Indien op basis van dit controleverslag blijkt dat de geplande werken niet een normaal verloop kennen dan wordt een einde gemaakt aan de vrijstelling met ingang van het verzenden van dit controleverslag.
- Voor de geïnventariseerde woning of gebouw, waarvoor door de bevoegde administratie een renovatiedossier is aanvaard voor werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist. Deze vrijstelling geldt voor 24 maanden volgend op het aanvaarden van een renovatiedossier. Deze nota omvat tenminste 4 elementen:
 - Originele offertes van aannemers;
 - Een gedetailleerd tijdschema van de uitvoering van de werken;
 - Een gedetailleerde lijst van de geplande werken;
 - Een fotoreportage.

Deze vrijstelling blijft geldig voor zover de werken een normaal verloop kennen binnen de vooropgestelde periode. De bevoegde administratie maakt hiervan een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. Indien op basis van dit controleverslag blijkt dat de geplande werken niet een normaal verloop kennen, dan wordt een einde gemaakt aan de vrijstelling met ingang van het verzenden van dit controleverslag.

- De geïnventariseerde woning of gebouw beschermd is als monument en waarvoor een restauratiepremie werd aangevraagd. De vrijstelling geldt voor 24 maanden na toekenning ervan.
- De verwaarlozing uitsluitend het gevolg is van een door de gemeenteraad van de stad vastgesteld onteigeningsplan, of een bij KB of MB goedgekeurd onteigeningsplan van een andere instantie. Wanneer bij KB of MB de goedkeuring onthouden wordt aan een door de stad vastgesteld onteigeningsplan dan wordt het goed geïnventariseerd.
- De zakelijk gerechtigde richt de vraag om vrijstelling via een beveiligde zending aan de bevoegde administratie uiterlijk binnen de maand na het versturen van het registratieattest en in voorkomend geval telkens uiterlijk binnen de maand na het verlopen van een periode van 12 maanden. De zakelijk gerechtigde moet zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie.

Artikel 6:

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. Bij gebrek

aan een aangifte of bij onvolledigheid hiervan wordt van ambtswege een belasting geheven op basis van de elementen waarover het lokaal bestuur beschikt.

Artikel 7:

De belasting is betaalbaar binnen de 2 maand na verzenden van het aanslagbiljet.

Artikel 8:

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen terzake, zal gebeuren volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende vestiging, de invordering en de geschillen procedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 9:

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 werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen de vijftien kalenderdag na de indiening ervan.

Artikel 10:

Het college van burgemeester en schepenen doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Die termijn van zes maanden wordt met drie maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.

Het college van burgemeester en schepenen kan bij zijn beslissing de betwiste belasting, belastingverhoging of administratieve geldboete niet vermeerderen.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel directeur.

Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij een beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

Artikel 11:

Bij gebrek aan een minnelijke betaling binnen de uiterste datum van betaling wordt tot gedwongen invordering van de belasting overgegaan bij middel van een dwangsbijlage uitgevaardigd door de financieel directeur die belast is met de inning van de schuldvordering.

Bij betwisting kan de schuldvordering ook burgerrechtelijk worden ingevorderd. Bij deze geschillen of betwisting zijn enkel het Vrederecht Geraardsbergen/Brakel en/of de Rechtbank van Eerste Aanleg van Gent bevoegd.

Vastgesteld op 3 maart 2020

Namens de Gemeenteraad:

Algemeen Directeur

(get.) Veerle Alaert

Voorzitter gemeenteraad

(get.) Rudy Frederic

**Voor eensluidend afschrift op 10 maart 2020
Bij delegatiebesluit van 1 maart 2019 door Algemeen directeur
de gemachtigde ambtenaar**

Financieel directeur

Hans Suys