

Aanwezig: Leenknecht Elsje, Goemaere Raphael, De Keyser Eric, Vanlerberghe Kurt, Vanrobaeys Mieke, Coupillie Koen, Laridon Bert, Claeys Inge, Moerman Bieke, Ramboer Karline, Laleman Bart, Dever Greet, Debaillie Jonas, Van Coppenolle Joël, Thieren Sarah, Laridon Fabienne, Desender Johan, Bultinck Koen, Vindevogel Claude, raadsleden; Laridon Lies, burgemeester; Deprez Marc, De Keyrel Marc, Obin Martin, Verstraete Gabriel, schepenen; Winne Katleen, voorzitter; Herman Marie, algemeen directeur

11. Financiële dienst - Belastingen - Reglement inzake het reglement op de opmaak en het actueel houden van het verwaarlozingsregister en reglement inzake het heffen van een belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen - Aanslagjaren 2022-2025 - Goedkeuring.

Bevoegdheid	• artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur
Juridische grond	• artikel 170 §4 van de Grondwet • het decreet van 22/12/1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, in het bijzonder de artikelen 24 en 25 • het decreet van 19/04/1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten • de Vlaamse Codex Wonen 2021 • het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen 2021 • het bestuursdecreet van 07/12/2018 • het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur • het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
Verwijzingsdocumenten	• de omzendbrief KB/ABB 2019/4 van 03/05/2019 van het Agentschap Binnenlands Bestuur houdende strategische meerjarenplannen 2020-2025 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus • de gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15/02/2019 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur • de gemeenteraadsbeslissing van 25/11/2019 houdende de goedkeuring van het belastingreglement inzake het heffen van een belasting op verwaarloosde gebouwen en terreinen - belastingjaar 2020-2025 • de gemeenteraadsbeslissing van 31/08/2020 houdende goedkeuring van de aanpassing van verscheidene belastingreglementen – belastingjaar 2020-2025 • de brief van het Agentschap Binnenlands Bestuur betreft de gemeenteraadsbeslissing van 25/11/2019 houdende de goedkeuring van het belastingreglement inzake het heffen van een belasting op verwaarloosde gebouwen en terreinen - belastingjaar 2020-2025 • de collegebeslissing van 16/03/2020 houdende de principiële goedkeuring van het reglement inzake het reglement op de opmaak en het actueel houden van het verwaarlozingsregister en reglement inzake het heffen van een belasting op verwaarloosde gebouwen aanslagjaar 2022-2025
Feiten, context	• De Vlaamse Codex Wonen stelt de gemeente aan als coördinator en

en argumentatie	regisseur van het lokale woonbeleid. In het kader van die regisseursrol kan de gemeente een aantal instrumenten inzetten waarvoor een Vlaams kader is uitgewerkt. • Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand niet alleen wordt gebruikt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente. • De stad Diksmuide heeft al een belastingreglement verwaarlozing sinds 2007. Er wordt dus al gedurende langere tijd actief aan de kwaliteit van de woonomgeving gewerkt. De stad heeft een brief van Agentschap Binnenlands Bestuur ontvangen met opmerkingen op het reglement. Hierdoor wordt voorgesteld om het reglement te herzien en uit te werken op basis van een modelreglement dat door Vlaanderen ter beschikking wordt gesteld. In dit reglement wordt de procedure tot vaststelling van verwaarlozing vastgesteld. • Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen. • De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen heeft maar een effect als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting. Daarnaast zijn ook vrijstellingen van belasting opgenomen. Dit sluit aan bij de noden en het beleid van de gemeente. • De doelstelling is om de financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget van de gemeente in evenwicht te houden. • Het technisch verslag, zoals voorzien in artikel 3 van dit besluit, wordt aan dit reglement toegevoegd.
Stemming	21 ja-stemmen (Leenknecht Elsje, Laridon Lies, Deprez Marc, De Keyrel Marc, Obin Martin, Verstraete Gabriel, Winne Katleen, Goemaere Raphael, Vanrobaeys Mieke, Coupillie Koen, Laridon Bert, Claeys Inge, Ramboer Karline, Laleman Bart, Dever Greet, Debaille Jonas, Van Coppenolle Joël, Thieren Sarah, Laridon Fabienne, Bultinck Koen, Vindevogel Claude) 4 onthoudingen (De Keyser Eric, Vanlerberghe Kurt, Moerman Bieke, Desender Johan)
Besluit	<u>Enig artikel</u> Het onderstaande reglement houdende de opmaak en actueel houden van het verwaarlozingsregister en het reglement houdende het heffen van een belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen goed te keuren: <u>Artikel 1 – Begripsomschrijving</u> In dit reglement wordt verstaan onder: 1° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement. 2° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: a) de volle eigendom, b) het recht van opstal of van erfpacht, c) het vruchtgebruik. 3° administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid.

- 4° opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister.
- 5° verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt.
- 6° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) een elektronisch aangetekende zending.
- 7° bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen .
- 8° 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 19/04/1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van;22/12/1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- 9° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen;

Hoofdstuk 1: Registratie

Artikel 2 - Verwaarlozingsregister

- §1. De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- §2. In het verwaarlozingsregister worden 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 houders van het zakelijk recht,
 - 4° het nummer en de datum van de opnameattest (= datum van opname),
 - 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname met puntenscore op 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 de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw zich situeert.

Artikel 3 - Registratie van verwaarlozing

- §1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personen aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- §2. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):
 - 1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of

-
- 2° de stabiliteit is aangetast en/of
3° onderdelen dreigen los te komen en/of
4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.
- §3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde opnameattest, 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 en van categorie III voor negen 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. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.
- §4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.
- §6. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 4 - Kennisgeving van de registratie

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- 1° de opnameattest,
2° het technisch verslag,
3° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
4° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
5° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 5 - Beroep tegen registratie

- §1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:
- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
2° de vermelding van het nummer van de opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De

registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

- §2. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.
- §3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.
- §4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.
- §5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.
- §6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.
- §7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig wordt betwist, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6 - Schrapping uit het verwaarlozingsregister

- §1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag 18 punten of meer zou opleveren. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.
De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan worden aangetoond met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personen.
- §2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:
 - 1° de identiteit en het adres van de indiener,
 - 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
 - 3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw mag worden geschrapt uit het

verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending. Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Hoofdstuk 2 : Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 7 - Belastingstermijn en belastbare grondslag

- §1. Er wordt voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.
- §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 verwaarlozingsregister.
- Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 8 - Belastingplichtige

- §1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opname.
- §2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingsschuld.

Artikel 9 - Tarief van de belasting

- §1. De basisbelasting bedraagt 2.200 euro voor een woning of gebouw.
- De belasting wordt bij elke volgende verjaardag van de opname in het register met 400 euro verhoogd.
- §2. Indien op het einde van een vrijstellingsperiode de woning of het gebouw niet uit het register is geschrapt, wordt het belastingbedrag hernomen op de begonnen schijf van de periode vóór de vrijstelling.
- §3. Bij wijziging van de zakelijk gerechtigde (vb. verkoop van de woning/gebouw) vervalt de verhoging en start men terug bij het basisbedrag van de belasting.

Artikel 10 - Vrijstellingen

- §1. De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen en opschortingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling of opschorting gebruik wenst te maken moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen en opschortingen

moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd.

§2. Van de belasting zijn vrijgesteld: de zakelijk gerechtigde, voor de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw dat zij, op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, minder dan twee jaar in eigendom hebben.

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

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3° indien de belastbare toestand van de verwaarloosde woning of het gebouw het gevolg is van een plotse ramp, buitengewone schade of overmacht, onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarop de feiten zich voordoen en de twee daaropvolgende aanslagjaren.

4° indien de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw het voorwerp is van een melding of een niet-vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. Deze vrijstelling geldt voor de twee jaar die volgen op het jaar waarin de melding of de bouwvergunning werd afgeleverd. Indien de omgevingsvergunning enkel de sloping van de woning of het gebouw inhoudt, zonder vervangingsbouw, wordt de vrijstelling beperkt tot één jaar.

5° indien de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw wordt gerenoveerd blijkens niet-vergunningsplichtige handelingen, op voorwaarde dat een renovatienota wordt voorgelegd. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van 2 jaar.

Een renovatienota is een gedateerde en ondertekende nota, die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken
- een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar de verwaarlozing wordt opgelost
- foto's van de te renoveren delen van de woning of het gebouw.

§4. De stad heeft steeds het recht om tijdens de vrijstellingsperiode te controleren of aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Als blijkt dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan de gemeente de belasting alsnog inkohieren zoals bepaald in artikel 4, §3 en § 6 van het decreet van 30/05/2018 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 11 - Inkohiering

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

Artikel 12 - Betalingstermijn

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

Artikel 13 - Bezwaar

-
- §1. De belastingschuldige 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 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 14 - Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

§1. Dit reglement treedt in werking 5 dagen na de bekendmaking, met uitzondering van hoofdstuk 2, artikel 7 tot en met artikel 10, betreffende de belasting. Hoofdstuk 2, artikel 7 tot en met artikel 10, treedt in werking vanaf 01/01/2022.

§2. Het reglement inzake het heffen van een belasting op verwaarloosde gebouwen en terreinen van 25/11/2019 wordt opgeheven met ingang vanaf 01/01/2022.

Artikel 15 - Toezicht

Deze beslissing wordt bekend gemaakt en gepubliceerd conform de toepasselijke bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

Gedaan in zitting ten date als boven.

Namens de gemeenteraad.

De algemeen directeur,
(get) Marie Herman

De voorzitter,
(get) Elsje Leenknecht

Voor eensluidend uittreksel, Diksmuide, 31 maart 2021.

De gemachtigde ambtenaar
Artikel 126 van de Nieuwe Gemeentewet

Marie Herman

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 31/03/2021 door
Marie Herman, Algemeen Directeur