

Aanwezig: Winne Katleen, voorzitter; Laridon Lies, burgemeester; Deprez Marc, De Keyrel Marc, Obin Martin, Verstraete Gabriel, Van Acker Jan, schepenen; Goemaere Raphael, Vanlerberghe Kurt, Vanrobaeys Mieke, Coupillie Koen, Laridon Bert, Claeys Inge, Moerman Bieke, Ramboer Karline, Laleman Bart, Dever Greet, Debaillie Jonas, Leenknecht Elsje, Van Coppenolle Joël, Thieren Sarah, Maertens Gert, Desender Johan, Bultinck Koen, raadsleden; Verhaeghe Johanna, wnd. algemeen directeur

17. Financiële dienst - Belastingen - Reglement inzake het heffen van een belasting op verwaarloosde gebouwen en terreinen - Belastingjaar 2020-2025 - Goedkeuring.

Bevoegdheid	• artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur
Juridische grond	• de artikelen 286 §1, 1°, 287 en 288 en de artikelen 330 tot en met 334 van het decreet lokaal bestuur • het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen • het bestuursdecreet van 07/12/2018 • het decreet van 27/03/2009 houdende het grond- en pandendecreet, met latere wijzigingen • het decreet van 22/12/1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, en latere wijzigingen • het besluit van 10/07/2009 van de Vlaamse Regering houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 02/04/1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen
Verwijzingsdocumenten	• de omzendbrief BA 96/2 van 29/04/1996 houdende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen • 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 04/11/2013 houdende de goedkeuring van het belastingreglement inzake het heffen van een belasting op verwaarloosde gebouwen en terreinen - belastingjaar 2014-2019 • de collegebeslissing van 05/11/2019 houdende principiële goedkeuring van het belastingreglement inzake het heffen van een belasting op verwaarloosde gebouwen en terreinen - belastingjaar 2020-2025
Feiten, context en argumentatie	• Woningen en gebouwen die verwaarloosd zijn ontsieren het algemeen zicht van de gemeente. Dit geldt des te meer voor monumenten of onroerende goederen gelegen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten. • Eigenaars van verwaarloosde gebouwen en terreinen ontvangen bij een eerste vaststelling het technisch verslag zonder dat de belasting verschuldigd is om hen de kans te geven de verwaarlozing te verhelpen.

- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen onverzorgde gebouwen en terreinen en ernstige verwaarlozing van gebouwen.
- De stad wil met het invoeren van de belasting voor onverzorgde gebouwen en terreinen een signaal geven aan de belastingplichtige om op tijd in te grijpen vooraleer de toestand van het gebouw verslechtert.
- Verwaarloosde terreinen kunnen eveneens het straatbeeld verstoren, verloedering en sluikstorten in de hand werken. Ze worden dan ook als categorie toegevoegd in dit belastingreglement.
- Omwille van de financiële behoefte van de stad is het nodig een belasting te heffen.
- Het technisch verslag, zoals voorzien in artikel 3 van dit besluit, wordt aan dit reglement toegevoegd.

Stemming

22 ja-stemmen (Winne Katleen, Laridon Lies, Deprez Marc, De Keyrel Marc, Obin Martin, Verstraete Gabriel, Van Acker Jan, Goemaere Raphael, Vanrobaeys Mieke, Coupillie Koen, Laridon Bert, Claeys Inge, Ramboer Karline, Laleman Bart, Dever Greet, Debaille Jonas, Leenknecht Elsje, Van Coppenolle Joël, Thieren Sarah, Maertens Gert, Desender Johan, Bultinck Koen)
2 onthoudingen (Vanlerberghe Kurt, Moerman Bieke)

Besluit

Enig artikel

Het onderstaande reglement houdende het heffen van een belasting op verwaarloosde gebouwen en terreinen – Belastingjaar 2020-2025 goed te keuren:

1) Toepassingsgebied

Artikel 1

Er wordt voor een termijn met ingang van 01/01/2020 en eindigend op 31/12/2025 een belasting gevestigd op:

- de volledig of gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen
- de volledig of gedeeltelijk verwaarloosde terreinen

Artikel 2

Worden beschouwd als:

1. gebouw: elke woning, gebouw, pand of installatie, zelfs in niet duurzame materialen, opgericht of verankerd in de grond, of waarvan een steun de stabiliteit verzekert, dat bestemd is om op die plaats te blijven, zelfs wanneer het gedemonteerd of verplaatst kan worden.
2. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting.
3. terrein: elk perceel dat nooit bebouwd is geweest of onbebouwd is na afbraak van een gebouw.
4. verwaarloosde gebouwen: de gebouwen en in aanbouw zijnde gebouwen waar uiterlijke gebreken werden vastgesteld aan daken (staat van de bedekking, het dakgebinte, de dakranden, goten, regenafvoerbuizen en schoorstenen), gevels (metselwerk, gevelbepresteringen, gevelbekledingen, oneigenlijke gevelafwerkingen en diverse gevelelementen), buitenschrijnwerk, de toegang of het terrein rondom het gebouw.
5. verwaarloosde terreinen: de terreinen die ofwel:
 - overwoekerd zijn door begroeiing;
 - waar zwerfvuil aanwezig is;

waar verhardingen opgebroken zijn.

6. zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:
- de volle eigendom;
 - het recht van opstal;
 - het recht van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

Artikel 3

§1. Voor 1 juli van elk jaar doen de hiertoe aangestelde ambtenaren een rondgang op het grondgebied van de stad Diksmuide. De verwaarloosde gebouwen en terreinen worden vanop het openbaar domein beoordeeld aan de hand van het technisch verslag zoals voorzien in bijlage 1. In het technisch verslag worden alle elementen uit artikel 2, in detail beoordeeld. De uiterlijke gebreken worden, naar de ernst van het gebrek ingedeeld in drie categorieën:

Categorie I: één punt

Categorie II: drie punten

Categorie III: negen punten

§2. Een gebouw of terrein wordt als verwaarloosd beschouwd indien het gebouw of terrein minstens 9 punten haalt op het technisch verslag. Indien de verwaarlozing wordt vastgesteld worden alle houders van het zakelijke recht daarvan op de hoogte gebracht, via een aangetekende brief.

2) Belastingplichtige

Artikel 4

De belasting is verschuldigd door wie volgens de authentieke akte de zakelijke gerechtigde is op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Ingeval verschillende zakelijk gerechtigden zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

3) Tarief

Artikel 5

§1. Bij de eerste vaststelling dat een gebouw of terrein verwaarloosd is wordt het technisch verslag toegestuurd aan de belastingplichtige, zonder dat de belasting verschuldigd is in dat aanslagjaar. Indien in de daaropvolgende aanslagja(r)en de verwaarlozing opnieuw wordt vastgesteld wordt de belasting als volgt berekend:

indien de verwaarlozing een tweede opeenvolgende keer wordt vastgesteld: bedrag zoals berekend in §2 of §3;

indien de verwaarlozing een derde opeenvolgende keer wordt vastgesteld: bedrag zoals berekend in §2 of §3 vermenigvuldigd met 1,5;

indien de verwaarlozing meer dan drie opeenvolgende keren wordt vastgesteld: bedrag zoals berekend in §2 of §3 vermenigvuldigd met 2;

§2. De berekeningsbasis voor elk gebouw of terrein die op de technische fiche minstens 9 punten en maximaal 17 punten behaald heeft: 35 euro per strekkende meter gevel langs straatzijde voor een bebouwd goed of per lopende meter straatlengte voor een terrein. Indien het gebouw of terrein grenst aan twee of meer straten, wordt het gemiddelde genomen. Het aantal meter dat in rekening wordt gebracht bedraagt evenwel minimum 8 meter en maximaal 20 meter.

§3. De berekeningsbasis voor elk gebouw of terrein die op de technische fiche minstens 18 punten behaald heeft: 100 euro per strekkende meter gevel langs straatzijde voor een bebouwd goed of per lopende meter straatlengte voor een terrein. Indien het gebouw of terrein grenst aan twee of meerdere straten, wordt het gemiddelde genomen. Het aantal meter dat in rekening wordt gebracht bedraagt evenwel minimum 8 meter en maximaal 20 meter.

§4. De belasting wordt na toepassing van artikel 5, §1 tot §3 vermenigvuldigd met 1,5 ingeval het verwaarloosde gebouw aan één van de volgende voorwaarden voldoet:

Voorlopig of definitief beschermd is

Gelegen is binnen een voorlopig of definitief beschermd stads- en dorpsgezicht

Paalt aan een voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht.

4) Vrijstellingen

Artikel 6

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

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

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 het verwaarloosde gebouw of terrein minstens 18 punten heeft behaald op de technische fiche zoals voorzien in artikel 3 en deze belastbare toestand 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 het verwaarloosde gebouw gerenoveerd wordt blijkt 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 bouwvergunning enkel de sloping van de woning of het gebouw inhoudt, zonder vervangingsbouw, wordt de vrijstelling beperkt tot één jaar;

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

§3. Indien op het einde van de vrijstellingsperiode het gebouw of terrein nog steeds verwaarloosd blijkt, wordt er voor de berekening van de belasting zoals

bepaald in artikel 5 §1 hernomen op de eerstvolgende schijf van de periode vóór het begin van de vrijstellingsperiode.

§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. In dat geval wordt er voor de berekening van de belasting zoals bepaald in artikel 5 §1 hernomen op de eerstvolgende schijf van de periode vóór het begin van de vrijstellingsperiode.

5) Wijze van inkohiering

Artikel 7

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

Artikel 8

Er kan van ambtswege een proces-verbaal van vaststelling opgesteld worden. De vaststelling zal geschieden door een beëdigd ambtenaar die daartoe een proces-verbaal opstelt. Het proces-verbaal wordt toegestuurd aan de belastingplichtige. Op basis van de vaststellingen opgenomen in het proces-verbaal kan een aanslag gevestigd worden.

6) Procedure tot inning

Artikel 9

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

Artikel 10

Bij niet betaling gebeurt de invordering van de belastingen overeenkomstig de bepalingen in het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28/05/2010 en 17/02/2012.

7) Bezwaarprocedure

Artikel 11

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

8) Verwijzing naar het W.I.B

Artikel 12

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30/05/2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en Invordering van de belastingen), hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en

moratoriumintrest, rechten en voorrechten van de schatkist) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

9) Overgangsregeling

Artikel 13

Overgangsregeling voor aanslagjaar 2020:

De gebouwen en terreinen waarvoor vorige jaren reeds een vaststelling werd gedaan, worden vanaf het aanslagjaar 2020 belast volgens de bedragen vermeld in artikel 5 van dit reglement, waarbij de heffing berekend wordt op basis van het aantal keren dat voor het gebouw of terrein reeds een vaststelling van verwaarlozing werd gedaan.

10) Bestuurlijk toezicht

Artikel 14

Deze beslissing over te maken aan de toezichthoudende overheid conform de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

11) Inwerkingtreding

Artikel 15

Deze beslissing treedt in werking op 01/01/2020.

Gedaan in zitting ten date als boven.

Namens de gemeenteraad.

De algemeen directeur,

(get) Marie Herman

De voorzitter,

(get) Katleen Winne

Voor eensluidend uittreksel, Diksmuide, 4 december 2019.

De gemachtigde ambtenaar
Artikel 126 van de Nieuwe Gemeentewet

Johanna Verhaeghe

Handtekening(en)