

**Uittreksel uit het register van de beslissingen van  
de gemeenteraad****Zitting van 31 augustus 2017**

|                  |  |              |
|------------------|--|--------------|
| Aanwezig:        | Alain Pardaen  | burgemeester |
|                  | Albert De Geyter   | voorzitter   |
|                  | Guido Van den Berghe, Herman De Wulf, Herman Strobbe,                |              |
|                  | Katharine Claus, Annelien Van Der Gucht, Lieve De Gelder             | schepenen    |
|                  | André D'Hauwe, Bram De Winne, Christophe Lostrie,                    |              |
|                  | Dietbrand Van Durme, Dirk Uyttendaele, Hilde De Graeve,              |              |
|                  | Jan Tondeleir, Jean-Paul De Corte, Marc Van Durme, Marie-            |              |
|                  | Rose Van de Wiele, Nico Soetaert, Niko Piscador, Piet Van de Gracht, |              |
|                  | Piet Van Heddeghem, Robbe De Wilde, Tony Oyen, Walter Govaert,       |              |
|                  | Winnie Meeus, Wouter Bracke  | raadsleden   |
|                  | Tom Van West   | secretaris   |
| Verontschuldigd: | Leentje Grillaert  | schepenen    |
| Afwezig:         |  |              |

## OPENBARE ZITTING

**Reglement gemeentelijke belasting op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde  
woningen**

DE RAAD,

- Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;
- Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Gelet op de artikelen 42, §3, 43, §2, 15°, 186, 187 en 253, §1, 3° van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;
- Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Gelet op het decreet van 15 juli 1997 over de Vlaamse Wooncode;
- Gelet op het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.;
- Overwegende dat de kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren;

- Overwegende dat vanaf het aanslagjaar 2017 de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen niet wordt geheven in gemeenten met een eigen belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen teneinde een dubbele heffing te vermijden, mits deze in overeenstemming is met art.2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;
- Gelet op de financiële toestand van de gemeente,
- ~~Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 20 maart 2014~~ betreffende de heffing ter bestrijding van verwaarloosde, ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen.

#### Stemming

voor: 23 Alain Pardaen, Albert De Geyter, Guido Van den Berghe,  
Herman De Wulf, Herman Strobbe, Katharine Claus,  
Annelien Van Der Gucht, André D'Hauwe, Bram De Winne,  
Christophe Lostrie, Dietbrand Van Durme, Hilde De Graeve,  
Jan Tondeleir, Jean-Paul De Corte, Marc Van Durme, Marie-  
Rose Van de Wiele, Nico Soetaert, Niko Piscador,  
Piet Van de Gracht, Tony Oyen, Walter Govaert, Winnie Meeus,  
Wouter Bracke

tegen: 0

onthouding: 3 Dirk Uyttendaele, Piet Van Heddeghem, Robbe De Wilde

#### BESLUIT:

##### Art.1: Inwerkingtreding

Onderhavig reglement treedt in werking op 1 oktober 2017. Het gemeenteraadsbesluit van 20 maart 2014 betreffende de heffing ter bestrijding van verwaarloosde, ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen wordt opgeheven vanaf het moment dat onderhavig reglement in werking treedt.

##### Art.2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Aanslagjaar: het jaar waarin de belasting verschuldigd is;

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) Een aangetekend schrijven;

b) Een afgifte tegen ontvangstbewijs

3° College: college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren;

4 Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

6° Inventarisatiedatum: de datum van het besluit van de burgemeester of nog de datum waarop de woning voor de eerste maal in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen wordt opgenomen,

7° Kamer: een goed, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 10° bis, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

8° Woning: een goed, vermeld in artikel 2; § 1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

9° Eengezinswoning : elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;

10° Onbewoonbare woning: een woning zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 12° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

11° Ongeschikte woning: een woning zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 14° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

12° Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...

13° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken;
- een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- offertes en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken, of facturen van de aankoop, levering of plaatsing van materiaal;
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en de reeds gerenoveerde onderdelen;
- een tekening of schets van het gebouw en/of woning met aanduiding van de geplande werken;
- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars

14° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

15° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning niet uit het register is geschrapt;

16° Zakelijke gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:

- a) De volle eigendom
- b) Het recht van opstal of van erfpacht;
- c) Het vruchtgebruik

Art.3: Belastbaar feit

§1. Voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 wordt een gemeentelijke belasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§ 2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de Vlaamse Inventaris ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

De woningen die voor inwerkingtreding van het belastingreglement reeds werden opgenomen in de Vlaamse inventaris, blijven met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum belastingplichtig voor de toepassing van dit belastingreglement.

~~Zolang de woning niet uit de inventaris is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.~~

#### Art.4: Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van de betreffende woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

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.

§ 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. 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 de inventaris.

Naast de verplichte kennisgevingen stelt de instrumenterende ambtenaar de gemeentelijke administratie binnen de zeven dagen na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

#### Art.5: Berekening van de belasting

§1. De basisbelasting voor belastbare entiteiten die opgenomen zijn in de inventaris 'ongeschikt en/of onbewoonbaar' bedraagt:

- a) € 3000,- voor een eengezinswoning;
- b) € 500,- voor een kamer of studentenkamer ;
- c) € 1500,- voor elke andere woning dan deze, vermeld onder a) en b).

§2. Het bedrag van de volgende belasting is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: Het bedrag basisbelasting vermeld onder § 1 vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden de woning zonder onderbreking opgenomen is in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. X kan nooit hoger zijn dan 5.

#### Art.6: Vrijstellingen

§ 1. Van de belasting is vrijgesteld:

1° de houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt, met dien verstande dat deze vrijstelling beperkt is tot twee jaar volgend op de datum van opname in het register;

2° de nieuw zakelijk gerechtigde en dit voor de twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;

indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel;

aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament. Indien het zakelijk recht verkregen is via erfopvolging of testament, geldt de datum van de verdeling van nalatenschap als datum van het verkrijgen van het zakelijk recht.

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning :

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

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

4° die gerenoveerd wordt:

- Op voorwaarde dat een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning kan worden voorgelegd. Indien de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, dan gaat de vrijstelling in op de inventarisatiedatum. Indien de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning dateert van na de inventarisatiedatum dan gaat de vrijstelling in op de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning wordt afgeleverd. De vrijstelling gaat in voor een termijn van 2 jaar. Het college van burgemeester of schepenen kan deze periode van vrijstelling éénmaal verlengen met 1 jaar op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde redenen waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd.
- Op voorwaarde dat er een gedetailleerde renovatienota kan voorgelegd worden waaruit blijkt dat er grondige renovatiewerken aan de woning worden uitgevoerd. De kostprijs van de niet-vergunningsplichtige werken bedraagt minimaal € 10.000 excl. btw. De vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar. Het college van burgemeester en schepenen kan deze periode van vrijstelling éénmaal verlengen met 1 jaar op uitdrukkelijke vraag. De aanvrager vermeldt de gegronde redenen waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet een onderzoek over de gegrondheid van de aanvraag. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning, dan wordt de verlenging tot vrijstelling geweigerd.
- Indien de houder van het zakelijk recht meerdere woningen bezit die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische efficiëntieredenen voor zover er een planning kan worden voorgelegd en er jaarlijks over gerapporteerd wordt op het gemeentelijk woonoverleg.

5° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;

6° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

~~7° de woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechterlijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot twee jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.~~

8° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpszicht, of van een stads- of dorpsgezicht dat opgenomen is op een bij besluit voorgesteld ontwerp van lijst tot bescherming van stads- of dorpszicht.

§3. Bij een cumulatie van vrijstellingsgronden kan de totale vrijstellingsperiode voor een zakelijk gerechtigde nooit langer dan vier jaar bedragen.

#### Art.7: Overgangsmaatregelen

§1. Dossiers die reeds eerder op de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen werden geïnventariseerd en waarvoor een schorsing van de belasting door Wonen-Vlaanderen werd toegestaan, zullen volgens het volgende principe behandeld worden: de schorsing wordt omgezet in een vrijstelling voor de termijn zoals voorzien door Wonen Vlaanderen.

§2. Dossiers die reeds eerder op de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen werden geïnventariseerd en waarvoor een vrijstelling van de belasting door Wonen-Vlaanderen werd toegestaan, zullen volgens het volgende principe behandeld worden: De vrijstelling blijft behouden voor de termijn zoals voorzien door Wonen-Vlaanderen.

#### Art.8: Wijze van inning

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

#### Art.9: Betaaltermijn

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



Art.10: Bezwaarprocedure

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

Het bezwaarschrift 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 verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan een ontvangstmelding gestuurd enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel beheerder.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Art.11: Verwijzing naar het W.I.B.

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het huidige decreet, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dat wetboek van toepassing op de provincie- en gemeentebelastingen, voor zover ze niet specifiek de belastingen op inkomsten betreffen.

Art.12: Bestuurlijk toezicht

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen, Afdeling Binnenlands Bestuur Oost-Vlaanderen, Team Fiscaliteit, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 1 9000 Gent en aan Wonen-Vlaanderen, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92 9000 Gent.

Namens de gemeenteraad,

de secretaris,

T. Van West

  
de secretaris,

T. Van West

Voor eensluidend afschrift,

de voorzitter

A. De Geyter

  
de burgemeester,

A. Pardaen