



Uittreksel

uit de notulen van de Gemeenteraad

20 november 2023

**Aanwezig:**

Paul Lievens, voorzitter,  
Evelien De Both, wnd. burgemeester,  
Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Evert De Smet, Brecht Cassiman, Cynthia Van den Steen, schepenen,  
Jenne De Potter, schepen van rechtswege,  
Joost Franceus, Nadine Stalpaert, Peter Vansintjan, Matthias Diependaele, Peter Roman, Cyntia Braems,  
Heidi Schuddinck, Dirk Minnaert, Kurt De Loor, Peter Lagaert, Sven Mornie, Yana Giovanis, Marnic De Clercq,  
Karel Busschop, Benjamin Boone, Samuel Paul, Ann Seghers, Robin De Cubber, Liliane De Lange, raadsleden,  
Koen Codron, algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

Louie Van Rijsselberge, Filip Morre, raadsleden

**Afwezig:**

-----  
**12. Gemeentelijk belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen, periode 2024-2025 - goedkeuring.**

**Bevoegd**

Jenne De Potter

**Bevoegdheid**

Artikel 40, §3 van het Decreet Lokaal Bestuur.

**Wetten en reglementen**

De Grondwet, art. 170, § 4.

Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.15 - 2.20.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.15, tweede lid.

Het Ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.

Het Ministerieel besluit van 13 december 2022 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025.

### **Verwijzingsdocumenten**

Het gemeenteraadsbesluit van 26 september 2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier van Solva voor de opstart van een intergemeentelijke samenwerking rond woonbeleid in Zuid-Oost-Vlaanderen.

Het gemeenteraadsbesluit van 17 oktober 2022 tot goedkeuring herziening aanvullende activiteiten 2023 – 2025 intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid met SOLVA als initiatiefnemer.

De financieel directeur verleende het visum op 31 oktober 2023.

### **Verantwoording**

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Gemeenten en steden kunnen een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden.

De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal echter maar een effect hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting.

Er zijn meerdere redenen om verwaarloosde woningen en gebouwen aan te pakken:

- Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de stad een verarming betekent.
- Verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners.
- Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.
- Verwaarloosde woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.
- Verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de stad om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet.
- Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt.

- Het is wenselijk dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de stad beschikbaar is niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft. Verwaarlozing leidt immers tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de stad.
- De stad Zottegem maakt deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid SOLVA, cluster Oosterzele/Zottegem/Zwalm. Het activiteitenpakket van het project bevat voor de stad Zottegem het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen als aanvullende activiteit. Deze aanvullende activiteit zal uitgevoerd worden door de administratie van het stadsbestuur en So-lva zal de administratie van de Stad ondersteunen bij het behandelen van de beroepschiffen.

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de stad. Het reglement neemt volgende vrijstellingen op. De vrijstelling voor de belastingplichtige:

- die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning of het gebouw.  
De belasting zoals die in dit reglement is opgelegd, houdt enkel rekening met de opnamedatum van het pand en wie op de verjaardag van de opnamedatum eigenaar is. Wie pas een verwaarloosd pand koopt, heeft nog niet de kans gehad gebreken te herstellen of zelfs maar plannen te maken. Door voor de eerstvolgende belasting een vrijstelling toe te kennen, krijgt de nieuwe houder van het zakelijk recht minstens één jaar, en in sommige gevallen tot bijna twee jaar de tijd om de verwaarlozing weg te werken.
- die de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en als die niet over een andere woning beschikt.  
Als iemand de woning verwaarloost die hij zelf bewoont, is dit vermoedelijk te wijten is aan armoede. Een dergelijke belastingplichtige heeft vaak niet het geld heeft om zijn woning te renoveren. In dat geval is de kans reëel dat de belastingplichtige ook de belasting niet kan betalen.
- die aantoonde dat hij geen einde aan de toestand van verwaarlozing kan maken wegens een situatie van overmacht.  
De vrijstelling voor overmacht hoeft niet uitdrukkelijk te worden opgenomen in het belastingreglement. Overmacht is immers een algemeen rechtsbeginsel. Toch is het nuttig om de vrijstelling voor overmacht expliciet op te nemen in het reglement, al was het maar om burgers die in een overmachtssituatie zitten te informeren dat deze mogelijkheid bestaat.
- die een gedetailleerd renovatieschema voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken.  
Het wegwerken van de toestand van verwaarlozing vereist renovatiewerken. De planning en uitvoering ervan kan soms de nodige tijd in beslag nemen.
- die houder van het zakelijk recht is over meerdere woningen en/of gebouwen die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische en praktische efficiëntieredenen.  
Meerdere woningen en gebouwen tegelijk renoveren of slopen en vervangen dwingt een eigenaar tot een andere werkwijze dan de renovatie van een afzonderlijk pand. Planning en uitvoering nemen in zulke gevallen over het algemeen meer tijd in beslag. Soms zullen eigenaars ook proberen om bijkomende gronden of panden te verwerven om een levensvatbaar project te maken of om sterker bij te dragen aan dorpskernvernieuwing.

- wiens verwaarloosde woning of verwaarloosd gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief vastgesteld onteigeningsplan.

Als vaststaat dat een woning of gebouw onteigend wordt, is het niet redelijk te verwachten dat een eigenaar de woning nog ingrijpend herstelt, laat staan verfraaiings- of verbeteringswerken uitvoert.

- wiens verwaarloosde woning of verwaarloosd gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp.

Een plotse ramp als een brand, een blikseminslag, een verzakking of een ontploffing leidt er vrijwel zeker toe dat een pand ernstige gebreken en tekenen van verval vertoont. Dit is in feite een overmachtssituatie. Op een dergelijke ramp kan men moeilijk voorbereid zijn. Ze heeft meestal ook complexe juridische en zware financiële gevolgen, zodat het redelijk is om een eigenaar meer tijd te geven om een oplossing te zoeken.

### Financiële aspecten

De financieel directeur onderzocht de wettigheid en regelmatigheid van deze voorgenomen verbintenis in het kader van zijn opdracht in artikel 177, eerste lid, 1° van het decreet over het lokaal bestuur.

De inkomsten van deze opdracht zijn niet voorzien in het exploitatiebudget binnen de nieuwe beleids- en beheerscyclus (BBC) in de boekjaren 2023-2025 en zullen bijgevolg worden opgenomen in de eerstvolgende aanpassing van de meerjarenplanning.

Beleidsdomein	RUIMTE	Ruimte
Beleidsitem	062900	Overig woonbeleid
Algemene rekening	7375010	Belasting op krotten, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen of gebouwen
Actieplan	0302	Woonbeleidsplan
Actie	030202	
1500€ vermenigvuldigd met X, waarbij X gelijk is aan het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen of gebouwen. X kan nooit hoger zijn dan 5.	Voor 2024 = 0 € Voor 2025 = 9000€.	

### Stemmen

Met algemene stemmen

## **BESLIST:**

Artikel 1. om onderstaand reglement als volgt goed te keuren:

Artikel 2. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

Administratie: de administratieve eenheid van de stad, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven,
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elektronisch aangetekende zending;
- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

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 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (artikel 2, 1°: bedrijfsruimten : de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom,
- het recht van opstal of van erfpacht,
- het vruchtgebruik;

Opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

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;

Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

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, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3. Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§ 1 Er wordt voor de jaren 2024 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 4. 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 belastingschuld.

#### Artikel 5. Tarief van de belasting

§ 1 De basisbelasting bedraagt:

- 1.500 euro voor een woning;
- 1.500 euro een gebouw.

§ 2 Het bedrag van 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 twaalf maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen of gebouwen. X kan nooit hoger zijn dan 5 (=7500€).

#### Artikel 6. Vrijstellingen

§ 1 De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen 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 op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste belasting die volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige houder van het zakelijk recht is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- a) de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- b) de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

2° De belastingplichtige die de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en als die niet over een andere woning beschikt.

3° Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoont dat van hem redelijkerwijze niet verwacht kan worden dat hij een einde maakt aan de toestand van verwaarlozing. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

4° De belastingplichtige die een gedetailleerd renovatieschema voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.

Het gedetailleerde renovatieschema bevat al de volgende stukken:

- a) een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- b) een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
- c) een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:
  - een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
  - een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
  - een combinatie van beide offertes;
- d) een fotoreportage van de delen van de woning of het gebouw die gerenoveerd worden.

Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand ten hoogste 3 opeenvolgende belastingjaren verkregen worden.

Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw gelijkgesteld met renovatiewerken.

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

1° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief vastgesteld onteigeningsplan.

2° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling maximum drie opeenvolgende belastingjaren kan worden verleend, te rekenen vanaf de datum van de vernieling of beschadiging.

Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt.

#### Artikel 7. Wijze van inning

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

## Artikel 8. Bezwaarprocedure

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

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

Het bezwaarschrift kan via een aangetekende brief, afgifte tegen ontvangstbewijs of via een duurzame drager (= op elektronische wijze waarbij het systeem de identificatie en authenticatie garandeert) worden ingediend op voorwaarde dat het college van burgemeester en schepenen in deze laatste mogelijkheid voorziet.

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger vermeldt expliciet in zijn bezwaarschrift of hij gehoord wil worden. Indien het bezwaarschrift niets vermeldt, wordt er geen hoorzitting georganiseerd.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen en termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

De procedure verloopt zoals omschreven in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie – en gemeentebelastingen.

§ 2 Het college van burgemeester en schepenen verleent ambtshalve ontheffing van de overbelastingen dien o.a. voortvloeien uit materiële vergissingen op voorwaarde dat:

- de vergissing berust op nieuwe elementen die pas aan het licht zijn gekomen en niet eerder gekend hadden kunnen zijn;
- de nieuwe elementen door de administratie werden vastgesteld of door de belastingplichtige aan de administratie werden bekendgemaakt binnen de vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting werd gevestigd;
- de aanslag niet al het voorwerp is geweest van een bezwaarschrift, dat aanleiding heeft gegeven tot een definitieve beslissing nopens de grond.

Artikel 9. Om dit reglement in werking te laten treden vanaf 1 januari 2024 tot en met 31 december 2025..

Artikel 10. Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

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



De Gemeenteraad

**getekend Koen Codron**

algemeen directeur

**getekend Paul Lievens**

voorzitter

Voor eensluidend afschrift op 27 november 2023

**Koen Codron**

algemeen directeur

**Paul Lievens**

voorzitter