

Aanwezig:

DE BOEVER Steve, voorzitter

NACHTERGAELE Joris, burgemeester

MEIRHAEGHE Filip, VAN NIEUWENHUYZE Frederik, VAN QUICKELBERGHE Isabel, DE TOLLENAERE Ann, schepenen

BAUWENS Marc, DE COKER Herman, DE MAESENEIRE Hilde, VAN BOVEN Herman, VAN QUICKELBERGHE Simon,

VAN WELDEN Marijke, LUST William, D'HONT Tom, THOMAS Steven, VUYLSTEKE Marc, BONTINCK Yves, raadsleden

JOURQUIN Lesley, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

8. GOEDKEURING BELASTINGREGLEMENT VERWAARLOOSDE BEDRIJFSGEBOUWEN

Feiten en context

Gelet op de financiële toestand van de gemeente.

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente beschikbare bedrijfsgebouwen niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente. Buurten met een hoger onveiligheidsgevoel vragen een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten. Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid. Ook als verwaarloosde bedrijfsgebouwen gebruikt worden, terwijl ze eruit alsof nauwelijks iemand er naar omkijkt. Bedrijfsgebouwen in een goede staat zorgen daarentegen voor een levendigere omgeving en een grotere veiligheidsgevoel. De gemeente stopt jaarlijks veel middelen in omgevingsaanleg en het mooier en veiliger maken van straten en verkeersassen. Onder die omstandigheden is het verantwoord om eigenaars van verwaarloosde bedrijfsgebouwen aan te spreken en druk uit te oefenen zodat zij hun goed in enigszins goede staat houden. Verwaarloosde bedrijfsgebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie. Ze nemen meer ruimte in beslag, zonder optimaal benut te zijn. De ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken, neemt echter steeds toe.

Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de afbakening van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van verwaarlozing worden vastgesteld.

Het reglement legt het begrip verwaarlozing vast op basis van een aantal bouwonderdelen en een puntenscore in een technisch verslag. Elke opname in de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen wordt op die manier voldoende gemotiveerd.

De strijd tegen verwaarlozing zal maar een effect hebben als de opname van verwaarloosde bedrijfsgebouwen in een gemeentelijke lijst ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Er wordt een vrijstelling van de belasting verleend in het geval van overmacht, bij een nieuwe houder van het zakelijk recht en bij renovatie.

Alle bedrijfsgebouwen die zijn opgenomen in de inventaris geregistreerde bedrijfsruimten van het Vlaams Gewest en waarvan de Vlaamse belastingdienst heffing int zijn uitgesloten in het gemeentelijk reglement.

Het gemeentelijk reglement verwaarlozing bedrijfsgebouwen legt nadruk op de verwaarlozing van een bedrijfsgebouw en niet op de gehele bedrijfslocatie zoals opgenomen in de Vlaamse definitie van bedrijfsruimtes.

Op voorstel van het schepencollege.

Bevoegdheid

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 §3.

Juridische grond

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

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

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur..

De Vlaamse Codex Wonen.

Het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

Het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019.

BESLUIT

Stemming: goedgekeurd met eenparigheid van stemmen

Artikel 1

Algemeen

Voor een periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

Artikel 2

Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is.
- 2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekende brief;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- 3° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
- 4° Bedrijfsgebouw: elk gebouw waarin hoofdzakelijk een economische activiteit plaatsvindt of, indien het leegstaat, plaatsgevonden heeft, en dat staat op een of meer percelen die samen een minimale oppervlakte van vijf are hebben.

Uitgesloten zijn alle gebouwen die onder de definitie van gebouw vallen van artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die in aanmerking komen voor opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

Uitgesloten zijn alle bedrijfsruimten die zijn opgenomen in de inventaris geregistreerde bedrijfsruimten van het Vlaams Gewest en waarvoor de Vlaamse belastingdienst heffing int.
- 5° Lijstbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

- 6° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die bestaat uit:
- a) een overzicht van welke niet-stedenbouwkundige vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
 - b) Een tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
 - c) Een raming van de kosten, vergezeld van offerten, facturen, bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
 - d) Foto's van de te renoveren delen van de woning.
- 7° 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.

Artikel 3

Algemene bepalingen

§1. De belasting voor een verwaarloosd bedrijfsgebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het bedrijfsgebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

§2. Zolang het verwaarloosd bedrijfsgebouw niet uit de lijst met verwaarloosde bedrijfsgebouwen is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 4

De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van het verwaarloosde bedrijfsgebouw 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.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn alle houders van het zakelijk recht hoofdelijk en solidair aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe houder van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het bedrijfsgebouw is opgenomen in de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

De instrumenterende ambtenaar stelt de beheerder van de gemeentelijke lijst binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van het overgedragen bedrijfsgebouw, de datum ervan en de nieuwe houder van het zakelijk recht.

Artikel 5

Lijst van bedrijfsgebouwen die beschouwd worden als verwaarloosd

5.1. Definitie verwaarloosd bedrijfsgebouw

§1. Een bedrijfsgebouw wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas vertoond. De ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval worden vastgesteld in een technisch verslag volgens model toegevoegd als bijlage bij dit reglement.

De gebreken worden vastgesteld van op het openbaar domein en zijn algemeen indien ze zich voordoen over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van het bedrijfsgebouw zichtbaar van op het openbaar domein. Gebreken zijn beperkt van omvang indien ze zich voordoen over minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van het bedrijfsgebouw zichtbaar van op het openbaar domein.

Een bedrijfsgebouw vertoont ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval als het volgens dit technisch verslag een eindscore behaalt van minstens 15 punten, waarbij een gebrek of teken van verval van categorie I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten en van categorie III voor 9 punten. Aan het technisch verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw gevoegd.

5.2. De lijst

De gemeente houdt een gemeentelijke lijst bij van verwaarloosde bedrijfsgebouwen. In deze lijst worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van het verwaarloosde bedrijfsgebouw;
- de kadastrale gegevens van het verwaarloosde bedrijfsgebouw;
- de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de toestand van verwaarlozing van het bedrijfsgebouw, inclusief het technisch verslag.

5.3. Beslissing tot opname in de lijst

- a. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde bedrijfsgebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- b. Een verwaarloosd bedrijfsgebouw wordt opgenomen in de lijst aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een puntenverslag.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in de gemeentelijke lijst met verwaarloosde bedrijfsgebouwen. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

- c. Alle houders van het zakelijk recht worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte met het puntenverslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

5.4. Beroep tegen de opname in de gemeentelijke lijst

- a. Binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat de derde werkdag die volgt op de dag van verzending van de kennisgeving van de opname in de gemeentelijke lijst, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

Het beroepschrift moet:

- ondertekend en gemotiveerd zijn;

- met een beveiligde zending worden ingediend;
 - minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
 - de vermelding van het adres van het bedrijfsgebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
 - worden betekend binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat de derde werkdag die volgt op de dag van verzending van de kennisgeving van de opname in de gemeentelijke lijst. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroepschrift.
- b. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:
- het beroepschrift is niet binnen de termijn ingediend;
 - het beroepschrift beantwoordt niet aan de bepalingen a hiervoor;
 - het beroepschrift is niet ondertekend;
 - het beroepschrift is niet bij beveiligde zending verstuurd.
- c. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
- d. 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.
- e. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde bedrijfsgebouwen belaste personeelsleden.
- f. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de indiening van het beroepschrift.
- g. Als de beslissing tot opname in de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het bedrijfsgebouw opgenomen in de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfswoningen.

5.5. Schrapping uit de gemeentelijke lijst

- a. De lijstbeheerder schrapt een bedrijfsgebouw uit de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle tekenen van verwaarlozing uit het puntenverslag werden hersteld of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd. De houder van het zakelijk recht richt hiertoe een verzoek aan de lijstbeheerder.
- Dit verzoek moet:
- ondertekend en gemotiveerd zijn;
 - met een beveiligde zending worden ingediend;
 - minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het adres van het bedrijfsgebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

- b. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
- c. Als het verzoek tot schrapping 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.
- d. De lijstbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde bedrijfsgebouwen belaste personeelsleden.
- e. De lijstbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van het verzoek.
- f. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt het bedrijfsgebouw geschrapt uit de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

5.6. Beroep tegen de beslissing over de schrapping uit de gemeentelijke lijst

- a. Tegen de beslissing over de schrapping van een gebouw uit de lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.
Dit beroep moet:
 - ondertekend en gemotiveerd zijn;
 - met een beveiligde zending worden ingediend;
 - minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het adres van het bedrijfsgebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
 - de beslissing over de schrapping;
 - worden betekend binnen een termijn van 60 dagen, die ingaat de derde werkdag die volgt op de dag van verzending van de kennisgeving van de opname in de gemeentelijke lijst. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroep.
- b. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
- c. 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.
- d. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde bedrijfsgebouwen belaste personeelsleden.

- e. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van het beroepschrift. §6. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit de gemeentelijke lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

Artikel 6

Berekening van de belasting

De basisbelasting bedraagt 990 euro.

Na een periode van twaalf maanden verhoogt de aanslag met 990 euro (2de aanslagjaar: 1.980 euro, 3de aanslagjaar 2.970 euro ...).

Het bedrag van de belasting wordt altijd afgerond naar de hogere euro. De belasting kan maximum 6.930 euro bedragen.

Artikel 7

Vrijstelling bij belasting

7.1. Aanvraag vrijstelling

§1. De vrijstelling moet aangevraagd worden voor de datum van verschuldigheid van de belasting. De vrijstelling moet elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van de verschuldigheid van de belasting worden aangevraagd.

§2. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting moet hiervoor zelf schriftelijk de nodige bewijsstukken indienen bij de beheerder van de gemeentelijke lijst.

7.2. Vrijstellingsgrond

§1. Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoonst dat het bedrijfsgebouw opgenomen blijft in de lijst van verwaarloosde bedrijfsgebouwen om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

§2. Belastingplichtigen die op het ogenblik dat de belasting wordt verschuldigd minder dan 1 jaar houder zijn van het zakelijk recht van het bedrijfsgebouw worden vrijgesteld van de betaling van de belasting. Deze vrijstelling geldt slechts voor één aanslagjaar, met name het aanslagjaar waarin de belastingplichtige op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan 1 jaar houder is van het zakelijk recht van het bedrijfsgebouw.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien het bedrijfsgebouw gerenoveerd wordt. Een bedrijfsgebouw wordt gerenoveerd als een omgevingsvergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een omgevingsvergunning opgemaakt door de gemeentelijke omgevingsambtenaar of een door de gemeentelijke administratie goedgekeurd renovatienota voorgelegd wordt, waaruit blijkt dat de aanvrager de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op het beëindigen van de verwaarloosde toestand van het bedrijfsgebouw. De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig verlengd worden voor één jaar na controle. Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand maar éénmaal aangevraagd worden.

§4. *Een bedrijfsgebouw dat onderdeel is van een bedrijfsruimte die op basis van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten opgenomen is in de Vlaamse inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten en waarvoor de Vlaamse belastingdienst een belasting int, is voor het betreffende aanslag jaar vrijgesteld van de gemeentelijke belasting. Deze vrijstelling geldt voor alle aanslagjaren dat de Vlaamse belastingdienst een belasting int.*

Artikel 8

8.1. Inkohiering

- a. De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.
- b. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

8.2. Bezwaarprocedure bij belasting

- a. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- b. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en, op straffe van verval, ingediend worden binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.
- c. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen 15 dagen na indiening ervan.

Artikel 9

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2021.

Namens de gemeenteraad

JOURQUIN Lesley
algemeen directeur

DE BOEVER Steve
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Maarkedal, op 23 december 2020

JOURQUIN Lesley
Algemeen directeur

DE BOEVER Steve
Voorzitter