

---

**ZITTING VAN 11 DECEMBER 2008**

**AANWEZIG : M. Bart Dochy, Burgemeester-voorzitter ;  
Wally Corneillie, Marijke Devos-Joye, Geert Dessen en  
Bart Ryde, Schepenen ;  
Geert Wylin, Daniel Lagae, Michel Taillieu, Paul Vanhie,  
Lieven Vandermersch, Geert Mestdagh, Moreen Dewolf,  
Marleen Vansteenkiste, Wilfried Rosselle, Gerda Dewulf,  
Greta Vandeputte, Frederik Casteleyn, Louis Sandra, Ine Schoutteten,  
Virgini Degroote en Liesbeth Dousy, Raadsleden ;  
Geert Demeyere, Gemeentesecretaris.**

<p><b>VASTSTELLEN VAN EEN GEMEENTELIJK REGLEMENT VOOR EEN GEMEENTEBELASTING OP GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS VERWAARLOOSD OF BOUWVALLIG, AANSLAGJAAR 2009-2012</b></p>
---

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het gemeentedecreet, inzonderheid de artikelen 42 §3, 43 §2, 15° en 253 §1, 3° ;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen ;

Gelet op de omzendbrief BB 2008/07 dd. 18 juli 2008 betreffende het decreet inzake de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen ;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 13 december 2007 houdende vaststellen van een gemeentelijk reglement voor een gemeentebelasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd of bouwvallig, dienstjaar 2008-2012 ;

Overwegende dat het aangewezen is om de beslissing van de gemeenteraad dd. 13 december 2007 te hernemen en aan te passen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 ;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 29 december 2003 houdende goedkeuren herzien overeenkomst met het Vlaamse Gewest betreffende het inventariseren voor de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, waarbij beslist werd de inventaris leegstand en verkrotting, met ingang van dienstjaar 2004 in opdracht van de gemeente Ledegem, te laten beheren door de Huisvestingsdienst regio Izegem, conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen ;

Gelet op de overeenkomst inzake het beheer van de inventaris, opgemaakt en ondertekend op 16 april 2004 door het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering in de persoon van de Vlaamse minister bevoegd voor huisvesting, en de gemeente Ledegem ;

Gelet op het decreet dd. 5 mei 2004 houdende wijziging van het programmadecreet van 22 december 1995 ;

Overwegende de noodzaak om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden ;

Overwegende de noodzaak om verwaarlozing van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden ;

Overwegende dat de invoering van een gemeentelijke belasting hiervoor het aangewezen instrument is ;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente ;

BESLUIT :               met 12 ja-stemmen  
                              met 9 onthoudingen

Artikel.1.- De beslissing van de gemeenteraad dd. 13 december 2007 houdende vaststellen van een gemeentelijk reglement voor een gemeentebelasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als verwaarloosd of bouwvallig, dienstjaar 2008-2012, wordt opgeheven.

Artikel.2.- Er wordt voor de aanslagjaren 2009 tot en met 2012 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op één van de gemeentelijke inventarissen zoals bedoeld in artikel 6.

Artikel.3.- Aan de Huisvestingsdienst regio Izegem wordt opdracht gegeven om de inventaris te beheren van woningen en gebouwen die op basis van deze gemeentebelasting in aanmerking komen voor inventarisatie.

### **Definities**

Artikel.4.- Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement worden de hierna volgende begrippen gebruikt :

1. Administratie :

De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de inventarissen bedoeld in artikel 6.

2. Gebouw :

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 6. en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

3. Inventarisatiedatum :

De datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.

4. Renovatienota :

Een nota die bestaat uit:

- 1) een overzicht van welke stedenbouwkundig niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het wegwerken van de vastgestelde gebreken,
- 2) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd,
- 3) een kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden,
- 4) een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.

5. Verwaarlozing/bouwvalligheid :

Een woning en/of het gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een verslag op basis van 18 punten of meer, waarbij ieder teken van verval een bepaald aantal punten oplevert. Het verslag met vermelding van het aantal punten wordt in bijlage bijgevoegd.

6. Woning :

Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

### **Belastingplichtige**

Artikel.5.-

- §1. Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op het ogenblik van de opname in de in artikel 6 bedoelde inventaris:
- de volle eigendom;
  - het recht van opstal of van erfpacht;
  - het vruchtgebruik.
- In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte van de overdracht. Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. In geval van vruchtgebruik is de vruchtgebruiker belastingplichtig. In geval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtige.
- §2. Zolang het gebouw, de woning en/of het perceel niet is geschrapt uit een gemeentelijke inventaris, wordt de houder van een zakelijk recht, bedoeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt als belastingplichtige van de nieuwe belasting beschouwd.
- §3. Behoort één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag à rato van hun deel in de onverdeeldheid.
- §4. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een aangetekend schrijven en/of tegen ontvangstbewijs in kennis stellen van de opname van het gebouw, de woning en/of het perceel in de gemeentelijke inventaris.
- §5. Degene die het zakelijk recht overdraagt bezorgt binnen de maand na het verlijden van de notariële akte aan de administratie een kopie van de authentieke akte.

## **De belasting**

### 1) Inventaris

#### Inventarisatie

Artikel.6.- De administratie maakt een gemeentelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

#### Inventarisatiedatum

#### Artikel.7.-

- §1. De inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en/of woningen gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of bouwvalligheid.
- §2. De inventarisatie van gebouwen en/of woningen op percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning gebeurt op de datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de woning als puin of krotwoning. Deze gebouwen en/of woningen worden toegevoegd aan de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.
- §3. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht bij aangetekend schrijven kennis van opname op de lijst van verwaarloosde of bouwvallige woningen of gebouwen.

#### Wijze van inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen

#### Artikel.8.-

- §1. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de verwaarlozing van een gebouw en/of woning op te sporen en vast te stellen aan de hand van het technisch verslag bijgevoegd als bijlage bij de brief met vermelding van de vaststelling.
- §2. De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van deze vaststelling.
- §3. De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling binnen 4 maanden na de kennisgeving betwisten en/of binnen dezelfde termijn aantonen dat het gebouw en/of woning niet (meer) verwaarloosd is of het puin verwijderd is.

§4. Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt de gebreken weg te werken, of het tegenbewijs te leveren, maakt de administratie een administratieve akte op van verwaarlozing. Deze akte wordt aangetekend verstuurd aan de houder van het zakelijk recht.

### Schrapping

#### Artikel.9.-

§1. Gebouwen en/of woningen die voorkomen op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen worden geschrapt na opmaak van een controleverslag door de administratie dat bevestigt dat de opgelegde werken uitgevoerd zijn.

§2. De percelen die door de Federale Overheidsdienst Financiën - Patrimoniumdocumentatie, gekwalificeerd worden als puin of krotwoning worden geschrapt uit de inventaris zodra het puin verwijderd is of de krotwoning gesloopt is.

### 2) Berekening van de belasting

Artikel.10.- Het bedrag van de belasting, uitgedrukt in euro, is gelijk aan het resultaat van de volgende formule :  $750,00 \times (P + 1)$ , waarbij P gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris, bedoeld in artikel 6.

P mag niet meer bedragen dan 3.

### **Vrijstellingen**

Artikel.11.- De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 5, wordt vrijgesteld van belasting :

1. Indien hij het gebouw en/of de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en hij over geen andere woning beschikt.  
Deze vrijstelling geldt gedurende de twee jaren die volgen op de verwerving van het goed en op voorwaarde dat deze enige eigendom ook door de eigenaar zelf effectief wordt bewoond.
2. Indien de natuurlijke persoon die (mede)eigenaar en laatste bewoner is van een woning in een erkende ouderenvoorziening verblijft, voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen.  
Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 2 jaar.
3. Indien de woning of het gebouw minder dan één jaar in zijn bezit is.  
De datum van de feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt).  
Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.
4. Indien hij een stedenbouwkundige vergunning voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren. De vrijstelling gaat in vanaf de datum van toekenning van de stedenbouwkundige vergunning.  
Als de belastingplichtige binnen de termijn van twee maanden na kennisgeving van de administratieve akte een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning voorlegt die dateert van vóór de kennisgeving, op basis waarvan de eerste inventarisatie van het gebouw en/of de woning gebeurt, dan gaat de vrijstelling in op de datum van de inventarisatie.  
De periode van vrijstelling duurt één jaar. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van de vrijstelling verkrijgen van driemaal 1 jaar. Deze aanvraag moet uiterlijk 3 maanden vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden. Er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met 5.
5. Indien hij een renovatienota voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.  
Als de belastingplichtige tijdens de termijn van twee maanden na kennisgeving van de administratieve akte een renovatienota voorlegt (bij voorkeur via standaardformulier dat ter beschikking gesteld wordt door de administratie) waaruit o.m. blijkt dat de werkzaamheden reeds zijn aangevat vóór de datum van de kennisgeving, op basis waarvan de eerste inventarisatie van het gebouw, de woning en/of het perceel gebeurt,

dan gaat de vrijstelling in op de datum van de inventarisatie in plaats van op de datum waarop de renovatienota voorgelegd wordt.

De periode van vrijstelling duurt één jaar. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van de vrijstelling verkrijgen van driemaal 1 jaar. Deze aanvraag dient uiterlijk 3 maanden vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd te worden. Er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met 4.

6. Indien :

- a) de gebouwen en/of woningen binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid ;
- b) de gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling ;
- c) de gebouwen en/of woningen die getroffen zijn door een ramp, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp ;
- d) de gebouwen en/of woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik van 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid.

7. Indien die houder een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkend is, het OCMW, de gemeente of een autonoom gemeentebedrijf is.

### **Inning en invordering**

Artikel.12.- De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

Artikel.13.- De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel.14.- De ontvanger gaat na ontvangst van het kohier onverwijld over tot verzending van het aanslagbiljet. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

### **Bezwaarprocedure**

Artikel.15.- De belastingschuldige kan inzake de belasting bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente. Het bezwaar moet worden gemotiveerd en op straffe van nietigheid schriftelijk worden ingediend. Het moet op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden, te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf kennisgeving van de aanslag.

Het college van burgemeester en schepenen of een personeelslid dat speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de gemeenteontvanger.

Artikel.16.- Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet, zijn de bepalingen van titel VII, (vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstuk 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 (aanslagtermijnen), 7 tot en met 9 (rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten van de schatkist; strafbepalingen) 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.

Artikel.17.- Deze beslissing wordt overgemaakt aan de heer Provinciegouverneur.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

NAMENS DE GEMEENTERAAD,

De Secretaris,  
get. G. Demeyere

De Burgemeester-voorzitter,  
get. B. Dochy

Voor eensluidend uittreksel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

G. Demeyere

B. Dochy