



zitting van 16 december 2019

Aanwezig: Charlotte Castelein, voorzitter
Marc Vanden Bussche, burgemeester
Stéphanie Anseeuw, Guido Decorte, Lander Van Hove, Dorine Geersens, Dirk Dawyndt, Ivan Vancayseele, schepenen
Rita Gantois, Luc Deltombe, Frédéric Devos, Greta Delie, Benedicte Dalle, Elwin Van Herck, Greta Verhaeghe, Peter Hillewaere, Adelheid Hancke, Henk Ghyselen, Sander Loones, Patricia Vandenbroucke, Suze Bogaerts, Bart Pieters, Alain De Coster, Dominique Wolter Hofmans, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Sam De Rechter, raadsleden
Joeri Stekelorum, algemeen directeur

VASTSTELLEN BELASTINGREGLEMENT OP DE VERWAARLOZING VAN WONINGEN EN VERWAARLOZING VAN GEBOUWEN - 2020-2025

Gelet op artikel 162 en 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen;

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

Gelet op het decreet van 25 april 2014, en latere wijzigingen, betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 41, 2^e lid, 14^o;

Gelet op de omzendbrief van 19 februari 2019 nr. ABB 2019/2 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Gelet op het reglement van de gemeenteraad van 18 december 2017 en latere wijzigingen betreffende de opname van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen in de inventaris van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen;

Overwegende de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat het decreet Grond- en pandenbeleid de gemeenten de mogelijkheid biedt een belasting te heffen op de verwaarloosde woningen en gebouwen;

Overwegende dat de langdurige verwaarlozing van woningen en/of verwaarlozing van gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat de strijd tegen de verwaarlozing van woningen en/of verwaarlozing van gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke woningen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen ook daadwerkelijk leidt tot een belasting, als de zakelijk gerechtigde geen actie onderneemt tegen de verwaarlozing voor de eerste verjaardag van de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningenbestand ook optimaal benut wordt om de doelstellingen van het lokaal woonbeleidsplan te realiseren en rekening houdend met de vraag naar betaalbaar wonen in de gemeente;

Overwegende de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente; dat de vrijstellingen gemotiveerd worden door de specifieke omstandigheden in hoofde van de persoon van de zakelijk gerechtigde of in hoofde van de procedures die moeten nageleefd worden bij de geschiktmaking van de verwaarloosde woning en/of verwaarloosd gebouw; dat de vrijstellingen beperkt worden in de tijd, waarbij de tijdsduur van de vrijstelling afhankelijk is van de proceduretermijnen, die toelaten aan de zakelijke gerechtigde of zijn vertegenwoordiger de nodige maatregelen te nemen om de verwaarlozing te remediëren, of de tussenkomst vereisen van (andere) overheidsdiensten alvorens werken kunnen gestart worden of beëindigd worden;

Overwegende dat verwaarlozing en leegstand uiteindelijk kunnen leiden tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel; dat met deze belasting zakelijk gerechtigden gestimuleerd worden om actie te ondernemen tegen verwaarlozing van hun woning en/of gebouw;

Gelet op het voorstel van amendement van raadslid De Coster om het sociaal beheerrecht in te roepen na de 5de termijn;

Amendement niet goedgekeurd met 5 stemmen voor (Elwin Van Herck, Suze Bogaerts, Bart Pieters, Alain De Coster, Dominique Wolter Hofmans), 22 stemmen tegen (Charlotte Castelein, Marc Vanden Bussche, Stéphanie Anseeuw, Guido Decorte, Lander Van Hove, Dorine Geersens, Dirk Dawyndt, Ivan Vancayseele, Rita Gantois, Luc Deltombe, Frédéric Devos, Greta Delie, Benedicte Dalle, Greta Verhaeghe, Peter Hillewaere, Adelheid Hancke, Henk Ghyselen, Sander Loones, Patricia Vandenbroucke, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Sam De Rechter)

Punt ten gronde goedgekeurd met 22 stemmen voor (Charlotte Castelein, Marc Vanden Bussche, Stéphanie Anseeuw, Guido Decorte, Lander Van Hove, Dorine Geersens, Dirk Dawyndt, Ivan Vancayseele, Rita Gantois, Luc Deltombe, Frédéric Devos, Greta Delie, Benedicte Dalle, Greta Verhaeghe, Peter Hillewaere, Adelheid Hancke, Henk Ghyselen, Sander Loones, Patricia Vandenbroucke, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Sam De Rechter), 5 stemmen tegen (Elwin Van Herck, Suze Bogaerts, Bart Pieters, Alain De Coster, Dominique Wolter Hofmans)

BESLUIT:



Art. 1. : definitie

1° woning:

- a. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het een hoofdverblijfplaats of tweede verblijfplaats betreft;
- b. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is als toeristische verblijfplaats in de vorm van een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuis(je), een trekkershut, een paviljoen, een appartement of elk ander vergelijkbaar verblijf, bestemd voor toeristen en die dient te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of waarvan aan de hand van een stedenbouwkundig uittreksel kan blijken dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn;

2° gebouw:

- a. elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de eventuele bijgebouwen omvat en die niet beantwoordt aan de omschrijving van woning als bedoeld onder punt 1° en 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;
- b. worden met gebouwen gelijkgesteld de handelsruimten, praktijkruimten of ruimten geschikt voor vrije beroepen, bergingen, opslagruimtes, industriële of ambachtsruimten, loodsen;
- c. de functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van verwaarlozing, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;

3° kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;
- kookegelegenheid,

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

4° entiteit: gebouw, zoals bedoeld in 2° b, die deel uit maakt van een gebouw of woning die deel uit maakt van een gebouw;

5° hoofdverblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, waar een gezin of een alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Koksijde;

6° tweede verblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, waar waar geen gezin of geen alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Koksijde;

7° zakelijk gerechtigde: houder van een van volgende zakelijke rechten:

- a. volle eigendom;
- b. recht van opstal of van erfpacht;
- c. vruchtgebruik;

8° renovatie: werken waarbij een aanvraag omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en meer dan 60% van de gevelvlakken behouden blijven;

9° nieuwbouw: werken waarvoor een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en waarbij minder dan 40% van de gevelvlakken behouden blijven;

10° renovatienota: een gedateerde en ondertekende nota, gericht aan de administratie, en waarin minstens is opgenomen:

- a. een overzicht van de voorgenomen renovatieplannen OF een stappenplan, waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of gebouw minder dan de helft van de toegekende punten scoort op het technisch verslag, zoals voorzien in artikel 3 van het reglement betreffende de opname of schrapping van verwaarloosde woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 december 2017, dat aan de basis lag van de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen, met een maximum van 49 strafpunten;
- b. een schets van de woning/het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- c. foto's van de te renoveren delen van de woning/het gebouw;

11° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

12° het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register van verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde woningen zoals bepaald en opgemaakt volgens de bepalingen van het registratiebesluit;

13° verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning: gebouw of woning die meer dan of gelijk aan 50 strafpunten scoort op het technisch verslag zoals voorzien in artikel 3 van het reglement betreffende de opname of schrapping van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 december 2017;

14° administratie: de ambtenaar belast door het college van burgemeester en schepenen met de opmaak en het beheer van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

15° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen of het door haar gedelegeerde personeelslid van het gemeentebestuur;

16° opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;

17° dag : kalenderdag;

18° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt;

19° registratiebesluit: het reglement betreffende de opname of schrapping van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen in het register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 december 2017.

Art. 2. : belastbaar feit

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en/of gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen overeenkomstig het reglement betreffende de opname of schrapping van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen in het register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 december 2017.

§2. De belasting voor een verwaarloosde woning en/of verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen overeenkomstig het registratiebesluit.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art. 3. : belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de verwaarloosde woning en/of verwaarloosd gebouw op iedere aanslagdatum.

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 is de belasting verschuldigd door elke mede-eigenaar volgens zijn aandeel in de mede-eigendom.

§3. In geval van multi-eigendom, is iedere multi-eigenaar belastingplichtig volgens zijn toegewezen deel.

§4. In geval van onverdeeldheid, is de belasting verschuldigd door de onverdeeldheid. Elke persoon in die onverdeeldheid is hoofdelijk verantwoordelijk.

§5. Van zodra een op het grondgebied van de gemeente Koksijde gelegen verwaarloosde woning of verwaarloosd gebouw verkocht wordt, moet de belastingplichtige binnen de twee maanden na verlijden van de akte het gemeentebestuur Koksijde – dienst gemeentebelastingen en de administratie hiervan schriftelijk in kennis stellen en de nodige bewijzen indienen.

Art. 4. : tarief

* Als de woning of het gebouw een eerste opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, bedraagt de belasting:

- 2.500,00 euro voor een verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning of entiteit die deel uit maakt van een verwaarloosd gebouw
- 500,00 euro voor een kamer die deel uit maakt van een verwaarloosd gebouw

*Als de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in de inventaris het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, bedraagt de belasting:

- 5.000,00 euro voor een verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning of entiteit die deel uit maakt van een verwaarloosd gebouw
- 1000,00 euro voor een kamer dat deel uit maakt van een verwaarloosd gebouw

*Als de woning of het gebouw een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in de inventaris het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, bedraagt de belasting:

- 7.500,00 euro voor een verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning of entiteit die deel uit maakt van een verwaarloosd gebouw
- 1500,00 euro voor een kamer dat deel uit maakt van een verwaarloosd gebouw

*Als de woning of het gebouw een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden of elke erop volgende termijn van twaalf maanden in de inventaris het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, bedraagt de belasting:

- 10.000,00 euro voor een verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning of entiteit die deel uit maakt van een verwaarloosd gebouw
- 2.000,00 euro voor een kamer dat deel uit maakt van een verwaarloosd gebouw

*Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning of gebouw in het gemeentelijk register staat van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen, dat al dan niet deel uit maakt van een gebouw of



verwaarloosd gebouw, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het verwaarloosd gebouw of de verwaarloosde woning.

Art. 5. : vrijstellingen

Van de heffing op verwaarlozing van woningen en gebouwen zijn uitsluitend vrijgesteld de in dit artikel opgenomen vrijstellingen.

§1. Persoonsgebonden vrijstellingen:

1° de eigenaar of zakelijk gerechtigde waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de eigenaar of zakelijk gerechtigde niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing; deze vrijstelling is beperkt tot drie jaar volgend op de datum waarop de gerechtelijke beslissing de handelingsbekwaamheid heeft beperkt;

2° de eigenaar of zakelijk gerechtigde die een in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen opgenomen woning of gebouw verwerft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 24 maanden volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor de verwerving van het zakelijk recht ingevolge overdracht aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert of die het gevolg zijn van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
- b. vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
- c. bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§2. In geval van mede-eigendom kunnen de vrijstellingen van §1 van dit artikel enkel betrekking hebben op het aandeel van de mede-eigenaar die zich op deze vrijstelling beroept. Deze vrijstellingen gelden niet voor de andere mede-eigenaars die er zich niet op (kunnen) beroepen.

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

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

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, voor zover een aanvraag tot subsidiëring van renovatiewerken werd aangevraagd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de bescherming of opname in een ontwerp van beschermingslijst of volgend op de aanvraag tot subsidiëring van een beschermd monument; deze laatste vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen;

4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap of opname in een ontwerp van beschermingslijst als stads- of dorpsgezicht of landschap of volgend op de aanvraag tot subsidiëring van een beschermd monument; deze laatste vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een brand of ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op de ramp;

6° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

7° gerenoveerd of verbouwd wordt of bij nieuwbouw:

a. bij renovatie: de vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar vanaf de start der werken, die per email op emailadres belastingen@koksijde.be of schriftelijk wordt gemeld aan de financiële dienst – cel gemeentebelastingen van een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning of renovatienota; deze vrijstelling geldt voor de vergunninghouder of indiener meldingsakte of renovatienota; deze vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen binnen een periode van 10 jaar beginnend op datum van het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning of van ontvangst van de meldingsakte of renovatienota;

b. bij nieuwbouw: de vrijstelling geldt gedurende een periode van zeven jaar vanaf de start der werken, die per email op emailadres belastingen@koksijde.be of schriftelijk wordt gemeld aan de financiële dienst – cel gemeentebelastingen van een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning; deze vrijstelling geldt voor de vergunninghouder en kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen binnen een periode van 10 jaar beginnend op datum van het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

§4. Elke zakelijk gerechtigde die zich beroept op een vrijstelling zoals voorzien in dit artikel moet er het bewijs van leveren.

De zakelijk gerechtigde die zich beroept op een vrijstelling moet alle documenten en bewijzen, binnen de maand na de



schriftelijke aanvraag, overmaken aan de administratie, teneinde deze in staat te stellen de gegrondheid van de vrijstellingsaanvraag te kunnen beoordelen.

§5. Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.

§6. Reeds toegekende vrijstellingen op basis van een vorig belastingreglement worden hiermee verrekend en kunnen op basis van dit reglement niet opnieuw worden aangevraagd of toegekend.

Art. 6. : invordering

De belasting wordt door middel van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

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

Art. 7. : bezwaarprocedure

De belastingschuldige kan een bezwaar tegen deze belasting indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente. Het bezwaar moet worden gemotiveerd en ondertekend en op straffe van nietigheid schriftelijk worden ingediend. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of van de kennisgeving van de aanslag. Indien de belastingschuldige gehoord wil worden, dient dit uitdrukkelijk gevraagd te worden in het bezwaarschrift.

Namens de leden van de gemeenteraad

(get.) Joeri Stekelorum,
algemeen directeur

(get.) Charlotte Castelein,
voorzitter

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Koksijde, 20 december 2019

Joeri Stekelorum,
algemeen directeur

