

---

DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN ZELZATE D.D. 30 DECEMBER 2019

---

Aanwezig: Dirk Goemaere, voorzitter;  
Brent Meuleman, burgemeester;  
Geert Asman, Isabel Dellaert, Luc Van Waesberghe en  
Steven De Vuyst, schepenen;  
Martin Acke, Frank Bruggeman, Filip Bruggeman,  
Jan De Beule, Debbie De Vleeschauwer, Gino D'Haene,  
Guy D'Haeseleer, Vincent Dierickx, Patricia Joosten,  
Rik Laureys, Marleen Maenhout, Karl Segers,  
Kristof Stevelinck, Kevin Uytterhaegher, Karel Van Bever,  
Lucien Van de Velde, raadsleden.  
Guy Verbuyst, algemeen directeur.

Verontschuldigd: Kurt Van Weynsberghe, raadslid.

---

OPENBARE ZITTING - PUNT 05.12 - AANPASSING REGLEMENT BELASTING OP ONGESCHIKTE  
EN ONBEWOONBARE WONINGEN - HERNIEUWING

---

DE RAAD:

- Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;
- Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;
- Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;
- Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (= heffingsdecreet);
- Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
- Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;
- 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 om te bepalen of een woning ongeschikt is voor huisvesting en/of onbewoonbaar is, een strikte lijst van ernstige gebreken werd vastgelegd waaraan strafpunten verbonden zijn; zijn er meer strafpunten dan toegelaten, dan is de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar;
- Overwegende dat fiscale handhaving voor ongeschikt- en onbewoonbaarheid een essentieel element is, in het bewaken van dat grondrecht, aangezien het de eigenaar van een ongeschikte of onbewoonbare woning (dwingend) stimuleert om de opgelegde renovatiewerkzaamheden uit te voeren;
- Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;
- Overwegende dat de bedragen aangepast worden: de bedoeling is om het beleid te sturen, het bedrag van de belasting is afhankelijk van de termijn dat de woning geregistreerd is, met een maximum bedrag;

- Overwegende dat wordt voorgesteld om dezelfde tarieven te nemen voor de belastingen op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden, verwaarloosde gebouwen en woningen en ongeschikte en onbewoonbare woningen;
- Gelet op de noodzaak om het budgettair evenwicht te houden;
- Na beraadslaging.

#### BESLUIT:

In openbare zitting, met 16 ja-stemmen (Meuleman Brent, Asman Geert, Dellaert Isabel, Van Waesberghe Luc, De Vuyst Steven, Acke Martin, Bruggeman Frank, Bruggeman Filip, De Vleeschauwer Debbie, D'Haene Gino, Joosten Patricia, Goemaere Dirk, Segers Karl, Uytterhaegher Kevin, Van Bever Karel, Van De Velde Lucien) bij 6 onthoudingen (De Beule Jan, D'Haeseleer Guy, Dierickx Vincent, Laureys Rik, Maenhout Marleen, Stevelinck Kristof):

Artikel 1: - Er wordt voor de aanslagjaren 2020 t.e.m. 2022 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 2: - De gemeenteraad belast het College van Burgemeester en Schepenen met het vaststellen van de secundaire modaliteiten en de verdere praktische uitwerking.

Artikel 3: - Onderhavig reglement wordt naar de provinciale afdeling van het Agentschap Binnenlands Bestuur, de financieel directeur en de dienst vergunningen gezonden voor kennisneming.

Reglement op de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen
---

#### **Artikel 1: - Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is;
2. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de beoordeling van de vrijstelling in kader van de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen.  
  
Conform art 2.2.6, §1, tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland. SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid. Het beslissingsorgaan van SOM vzw, Woonwijzer Meetjesland duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. De intergemeentelijke administratieve eenheid voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze:
  - a) Een aangetekend schrijven;
  - b) Een afgifte tegen ontvangstbewijs.
4. College: college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zelzate.
5. Gewestelijke 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. Opnamedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen
7. Kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
8. Overige woongelegenheden: elke woongelegenheden welke niet te definiëren valt onder een woning en /of kamer

9. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
- een overzicht en beschrijving van de voorgenomen werken;
  - een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 1 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt
  - een plan van het pand met een aanduiding van de geplande werken;
  - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken (= raming van de kosten);
  - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
  - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars
10. Restauratie: het geheel van maatregelen, werkzaamheden en handelingen die erop gericht zijn de erfgoedwaarden van een onroerend goed in stand te houden of te herstellen
11. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning niet uit het register van ongeschikte en onbewoonbare woningen is geschrapt;
12. Woning: het goed vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
13. Zakelijke gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:
- a) De volle eigendom (volgens de beschikbare informatie voor de gemeente)
  - b) Het recht van opstal of van erfpacht;
  - c) Het vruchtgebruik

## **Artikel 2: - Algemene bepalingen**

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2022 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§2. De belasting voor ongeschikte en onbewoonbare woningen is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in deze inventaris, of, voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

## **Artikel 3: - Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte of onbewoonbare woning op de verjaardag van de opnamedatum.

§2 Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3 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.

§4 Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijk gerechtigde er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De instrumenterende ambtenaar of één van de partijen stelt de administratie binnen de zeven kalenderdagen na de overdracht van het zakelijk recht in

kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan, en de nieuwe zakelijk gerechtigden via beveiligde zending.

Bij ontstentenis van de kennisgeving betreffende de overdracht van het zakelijke recht door de instrumenterende ambtenaar of één van de partijen wordt de overdrager van een zakelijk recht, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd. Indien de administratie niet door de instrumenterende ambtenaar in kennis gesteld wordt met de overdracht van het zakelijk recht, maar op een andere manier worden de gegevens van de nieuwe zakelijke gerechtigde gebruikt.

Bij de overdracht van het zakelijk recht van een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

#### **Artikel 4: - Tarief van de belasting**

§1. Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

	<b>AJ 2020</b>	<b>AJ 2021</b>	<b>AJ 2022</b>
<b>Voor een volledig gebouw of woonhuis</b>	<b>1.094,00 EUR</b>	<b>1.118,00 EUR</b>	<b>1.143,00 EUR</b>
<b>Voor een kamer</b>	<b>365,00 EUR</b>	<b>373,00 EUR</b>	<b>381,00 EUR</b>
<b>Voor elke overige woongelegenheden</b>	<b>729,00 EUR</b>	<b>745,00 EUR</b>	<b>762,00 EUR</b>

§ 2. De belasting wordt vermenigvuldigd met factor 1,5 per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het register van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat;

§ 3. De termijn die in acht genomen wordt voor de heffing, wordt berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Het aantal termijnen dat een woning reeds op het register van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, wordt behouden bij ingang van dit nieuwe reglement.

§ 4. De maximale aanslag per woning of gebouw bedraagt:

<b>AJ 2020</b>	<b>AJ 2021</b>	<b>AJ 2022</b>
<b>5.538,00 EUR</b>	<b>5.660,00 EUR</b>	<b>5.785,00 EUR</b>

#### **Artikel 5: - Vrijstelling bij belasting**

- Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het de gemeente. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 7.

§3. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname in een erkende ouderenvoorziening en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname in een erkende ouderenvoorziening.

2° de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een andere erkende zorginstelling; Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingschuldige

verblijft. De vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige voor de opname de erkende zorginstelling.

3° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;

Het bewijs wordt geleverd door het voorleggen van de gerechtelijke beslissing met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van beslissing en slechts geldt voor de woning die laatst bewoond werd door de belastingplichtige.

4° de nieuwe zakelijk gerechtigde gedurende 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.

5° zover het een woning betreft die voorwerp uitmaakt van een door het college goedgekeurd project met het oog op het realiseren van een meer kwalitatieve woonomgeving. De werken dienen effectief te starten binnen de 2 jaar na registratie van de woning.

§4. Vrijstelling van betaling van belasting wordt toegestaan wanneer:

1. de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en waarin de woning of het gebouw aangeduid is als te onteigenen goed;
2. de woning of het gebouw geen voorwerp meer kan uitmaken van een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
3. de woning of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
4. de woning of het gebouw wegens overmacht geregistreerd blijft om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de houder van het zakelijk recht van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de ongeschikt- of onbewoonbaarheid.

De vrijstelling wordt toegekend voor 1 jaar, maar kan verlengd worden zolang de overmacht aanhoudt. De vrijstelling moet elk jaar opnieuw aangevraagd en gemotiveerd worden met de nodige bewijsstukken;

5. Een woning wordt gerenoveerd als een gedetailleerd renovatienota voorgelegd wordt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van de woning. De vrijstelling vangt aan bij de aanvraag van de renovatienota en geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig voor eenzelfde periode worden verlengd.

Opmerkingen :

- Een renovatienota wordt enkel aanvaard als voor de renovatiewerken geen omgevingsvergunning vereist is..
  - De vrijstelling wordt ongedaan gemaakt als de werken binnen het jaar niet beëindigd.
  - Een woning die gerestaureerd wordt, kan de vrijstelling meerdere keren aanvragen. De termijn loopt telkens voor één jaar.
6. Voor het jaar 2020 wordt een vrijstelling van de belasting verleend voor een woning gelegen in de woonwijk Klein-Rusland.

7. de woning of het gebouw 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.

§5. De vrijstellingen genoemd in §2 en §3 vervallen vanaf het ogenblik dat de aanwezigheid van reclame aan of voor de woning van het gebouw wordt vastgelegd.

#### **Artikel 6: - Inkohiering**

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

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

#### **Artikel 7: - Bezwaarprocedure bij belasting**

§1 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.

§2 Het bezwaar 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 of vanaf de datum van de contante inning.

Indien de belastingschuldige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

§3 Door het college van burgemeester en schepenen worden personeelsleden van de gemeente aangesteld die bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van dit belastingreglement. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

Vastgesteld in openbare zitting van de gemeenteraad van Zelzate op  
30 december 2019.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:  
Guy VERBUYST  
algemeen directeur

Dirk GOEMAËRE  
voorzitter gemeenteraad