

**Samenstelling:****Aanwezig:**

mevrouw Ruth Vandenberghe, burgemeester; de heer Wout Maddens, schepen; de heer Axel Ronse, schepen; de heer Wouter Allijns, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; mevrouw Kelly Detavernier, schepen; mevrouw Stephanie Demeyer, schepen; de heer Philippe De Coene, schepen; mevrouw Moniek Gheysens, raadslid; mevrouw Cathy Matthieu, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; mevrouw Liesbet Maddens, raadslid; mevrouw Carol Leleu, raadslid; de heer Mattias Vandemaele, raadslid; de heer Philippe Avijn, raadslid; de heer David Wemel, raadslid; mevrouw Tiene Castelein, plaatsvervangend voorzitter; de heer Wouter Vermeersch, raadslid; mevrouw Veronique Decaluwe, raadslid; de heer Nicolas Beugnies, raadslid; mevrouw Lien Claassen, raadslid; mevrouw Nawal Maghroud, raadslid; mevrouw Tine Soens, raadslid; de heer Maxim Veys, raadslid; de heer Philippe Dejaegher, raadslid; de heer Jacques Demeersseman, raadslid; mevrouw Carmen Ryheul, raadslid; mevrouw Mia Cattebeke, raadslid; de heer Benjamin Vanderpe, raadslid; de heer Dieter D'Alwein, raadslid

**Zijn eveneens aanwezig:**

mevrouw Petra Verhenne, waarnemend algemeen directeur

**Afwezig:**

de heer Niels Lybeer, raadslid; mevrouw Christiane Vannieuwenhuyze, raadslid

**Verontschuldigd:**

mevrouw Helga Kints, voorzitter; de heer Axel Weydts, schepen; de heer Vincent Van Quickenborne, raadslid; de heer Jean de Béthune, raadslid; de heer Jan Deweer, raadslid; ; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

<b>11</b>	<b>2022_GR_00033</b>	<b>Reglement verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen en/of gebouwen (2022-2025) - Wijziging en uitbreiding reglement</b>
-----------	----------------------	--

**Beschrijving****Gekoppelde besluiten**

- 2020\_GR\_00208 - Verwaarloosde woningen en gebouwen - registratie en belasting (2021-2025) - Opheffen en opnieuw vaststellen
- 2019\_GR\_00262 - Opcentiemen op de door het Vlaamse Gewest geheven heffing ongeschikte en onbewoonbare woningen (2020-2025) - Vaststellen

**Aanleiding en context**

De stad is bezig met de opmaak van drie beleidsplannen. Het woonplan is daar één van. In het woonplan zullen aanbevelingen en acties voortvloeien om het wonen in de stad Kortrijk beter te maken. Één van de thema's die daarin belangrijk zijn, is woningkwaliteit.

Woningkwaliteit is een thema waar we ook nu al met de stad op inzetten. Enerzijds doen we dit op een controlerende manier, door woningcontroles uit te voeren bij huurwoningen. Anderzijds werd een aanbod van renovatiebegeleiding en premies uitgebouwd. Op die manier wordt een stimulans gegeven aan de burger om op een verstandige en duurzame manier te renoveren, en wordt de burger daarbij deels ontzorgd.

In de huidige werking gebeuren kwaliteitscontroles van (huur)woningen en kamers vooral naar aanleiding van klachten, of in functie van het verkrijgen van een conformiteitsattest voor vb. huurwoningen voor het Sociaal Verhuurkantoor De Poort of het Marktverhuurkantoor. Een pand dat ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard wordt volgens de Vlaamse Codex Wonen, wordt opgenomen op de Vlaamse registerlijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De eigenaar van een woning die ongeschikt en/of onbewoonbaar werd verklaard, betaalt hiervoor aan Vlaanderen een heffing. Voor aanslagjaren 2020 en 2021 werd de heffing berekend volgens de formule vermeld in artikel 2.5.4.0.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. De stad heft opcentiemen op de geïnde bedragen.

Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingreglementen vast te stellen, op te heffen of te wijzigen.

### **Argumentatie**

Dit punt wordt besproken samen met punt 10. 'Opdecimen op de door het Vlaams Gewest geheven heffing ongeschikte en onbewoonbare woningen - opheffen belastingreglement met ingang van 1 januari 2022'.

Raadslid David Wemel stelt een amendement voor, meer bepaald volgende aanvulling bij artikel 11: "Indien meerdere panden van dezelfde eigenaar in het register opgenomen zijn, dan wordt het verschuldigde bedrag voor elk van de panden van deze eigenaar verdubbeld."

### **Woningkwaliteit binnen het woonplan**

Het woonplan vormt de basis om nog sterker in te zetten op woningkwaliteit. Woningkwaliteit en woningcontroles hebben immers hun weerslag op de meest kwetsbaren in onze stad, zij die in weinig kwalitatieve huurwoningen en kamers wonen. Daarom willen we onze inzet op de woningkwaliteit verscherpen.

In het woonplan zullen in dit kader verschillende acties aangereikt worden. Één daarvan is de uitbreiding van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen met een stedelijke heffing op ongeschiktheid/onbewoonbaarheid (O/O).

Deze heffing wordt ingevoerd als voorafname op het woonplan. Daar zijn verschillende redenen voor. Zo is het niet noodzakelijk om de afronding van het woonplan af te wachten vooraleer een goedwerkend instrument in te voeren. De eigen heffing kan beschouwd worden als een *quick win*. De voordelen worden in wat volgt toegelicht.

Bovendien geldt hier een dwingende termijn: het goedgekeurd gemeentelijk belastingreglement moet voor 31 maart van het aanslagjaar aan de Vlaamse Belastingdienst bezorgd worden. Als dat niet tijdig gebeurt, of als het reglement niet aan de minimumvoorwaarden voldoet, zal de Vlaamse Belastingdienst in die gemeente zelf een gewestelijke heffing innen, in plaats van de gemeentelijke.

### **Voorgestelde belasting**

- Het bestaande reglement 'Verwaarloosde woningen en gebouwen - registratie en belasting' wordt uitgebreid in functie van de registratie en belasting van ongeschikte/onbewoonbare woningen. Het is

logisch beide aspecten te clusteren, aangezien beiden een beeld en een oordeel vormen over de kwaliteit van een woning. Daar waar verwaarlozing gaat over ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan de buitenzijde van de woning (vb. gebreken aan buitenmuren, schoorstenen, buitenschrijnwerk, dakgoten,...), gaan ongeschiktheid en onbewoonbaarheid over de woningkwaliteit en veiligheid binnen in de woning (vb. veiligheid van trappen, gevaar voor elektrocutie of CO-vergiftiging, schimmelvorming in de woning,...). Beide aspecten van het reglement hebben als doelstelling om de druk op de eigenaar van de woning op te voeren, zodat hij de kwaliteit van zijn woning verbetert.

De gemeentelijke heffing volgt in grote lijnen het stramien van de Vlaamse heffing.

Het basisbedrag voor een ongeschikte en/of onbewoonbare woning of kamer wordt als volgt vastgelegd:

- 4.000 euro per ongeschikte/onbewoonbare woning.
- 1.000 euro per ongeschikte/onbewoonbare kamer

Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat de woning op de lijst voorkomt, met een maximale factor van 4. Het reglement voorziet ook vrijstellingen. Deze zijn afgestemd op het Vlaamse reglement en op het reeds bestaande stedelijke belastingreglement voor verwaarloosde woningen en gebouwen.

Ten gevolge van de invoering van de gemeentelijke belasting komt de Vlaamse belasting te vervallen. Het reglement m.b.t. de opcentiemen op deze belasting wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2022.

- Wat betreft het hogere tarief voor de monumenten bij de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen: Monumenten hebben een sterk beeldbepalend karakter in de omgeving. Verwaarlozing van dergelijke panden heeft bijgevolg een nog grotere impact op de straatbeeldkwaliteit. Om deze redenen moet de belasting voor dergelijke panden afdoende substantieel zijn om de belastingplichtige zo snel mogelijk tot actie aan te zetten om de verwaarlozing ongedaan te maken.

### **Voordelen van een stedelijke heffing op ongeschiktheid/onbewoonbaarheid**

Na een O/O-verklaring legt Kortrijk momenteel alle opvolging in handen van Wonen-Vlaanderen. Wonen Vlaanderen heft een eerder lage heffing. Kortrijk heeft geen eigen instrumenten om meer druk te zetten, maar heft wel opcentiemen.

Verschillende Vlaamse gemeentes heffen via een eigen gemeentelijke heffing. Kortrijk blijkt samen met Hasselt en Genk de enige centrumstad die dit niet doet.

Een stedelijke heffing op ongeschiktheid/onbewoonbaarheid heeft onmiskenbaar een aantal voordelen.

#### *Druk verhogen op eigenaars die in gebreke blijven*

De heffing door Vlaanderen heeft momenteel een geïndexeerd basisbedrag van 1.150 euro. Dat is eerder laag. Het gevolg hiervan is dat een eigenaar van een huurwoning weinig druk voelt om een ongeschikte/onbewoonbare woning aan te passen of te renoveren zodat deze voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen. De uit te voeren werken zijn immers vaak duurder dan de te betalen belasting.

Gevolg hiervan is dat de (meestal kwetsbare) huurder in een slecht pand blijft wonen. Dit willen we kunnen tegengaan.

Een eigen heffing biedt de mogelijkheid om het basisbedrag te verhogen. Een basisbedrag dat aanzienlijk hoger is, werkt wél als incentive om de problemen in de woning te laten aanpakken door de eigenaar. Hiermee kunnen we als stad wel onmiddellijk een hoge druk zetten om de eigenaar ertoe aan te zetten in actie te schieten.

#### *Inkomsten voor de stad maken een gericht woonbeleid mogelijk*

Een stedelijke heffing zorgt voor hogere inkomsten bij de stad. Dit komt doordat alle inkomsten naar de stad vloeien, en niet meer deels naar het gewest. Bovendien is de heffing om bovenvermelde redenen hoger, waardoor ook de inkomsten hoger worden en sneller stijgen. Dit biedt de mogelijkheid om een gericht, proactief woonbeleid uit te bouwen.

De meeropbrengst wordt ingeschat op minimum gemiddeld 130.000 euro t.o.v. de huidige opcentiemen. Dit wordt als een minimum aanzien, wellicht zal de opbrengst hoger zijn.

De stad heft deze belasting in het kader van de financiële toestand van de gemeente.

### **Regelgeving: bevoegdheid**

De GR is bevoegd op basis van artikel 40-41 decreet lokaal bestuur.

### **Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)**

- Artikel 170 § 4 van de Grondwet
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Bestuursdecreet van 7 december 2018 en latere wijzigingen
- Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit

## **Besluit**

### **Stemresultaten**

De raad gaat over tot de stemming over het amendement, zoals geformuleerd door raadslid David Wemel, in openbare zitting waaraan 33 raadsleden deelnemen, en waarvan de uitslag luidt als volgt:

- 4 ja-stemmen: P. Avijn, C. Matthieu, M. Vandemaele, D. Wemel;
- 21 nee-stemmen: J. Demeersseman, M. Ahouna, W. Allijns, N. Beugnies, K. Byttebier, T. Castelein, L. Claassen, V. Decaluwe, S. Demeyer, D. D'Alwein, M. Gheysens, W. Maddens, R. Vandenberghe, P. De Coene, B. Herrewyn, N. Maghroud, T. Soens, M. Veys, P. Dejaegher, K. Detavernier, L. Maddens;
- 8 onthoudingen: C. Ryheul, W. Vermeersch, M. Cattebeke, C. Leleu, R. Deseyn, P. Soens, H. Vanhoenacker, B. Vandorpe.

Het amendement wordt bijgevolg **niet** aanvaard.

De raad gaat over tot de stemming in openbare zitting over het punt zelf, waaraan 33 raadsleden deelnemen en waarvan de uitslag luidt als volgt:

- 30 ja-stemmen: P. Avijn, C. Matthieu, M. Vandemaele, D. Wemel, M. Cattebeke, C. Leleu, R. Deseyn, P. Soens, H. Vanhoenacker, B. Vandorpe, M. Ahouna, W. Allijns, N. Beugnies, K. Byttebier, T. Castelein, L. Claassen, V. Decaluwe, S. Demeyer, D. D'Alwein, M. Gheysens, W. Maddens, R. Vandenberghe, P. De Coene, B. Herrewyn, N. Maghroud, T. Soens, M. Veys, P. Dejaegher, K. Detavernier, L. Maddens;
- 1 nee-stem: J. Demeersseman;
- 2 onthoudingen: C. Ryheul, W. Vermeersch.

De Gemeenteraad beslist:

## **Punt 1**

Het reglement 'Verwaarloosde woningen en gebouwen - registratie en belasting' te wijzigen en uit te breiden tot het reglement 'Verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen en/of gebouwen' en dit als volgt vast te stellen:

### **HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING**

#### **Artikel 1: Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. Verwaarloosd gebouw: een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten zoals vermeld in artikel 2.16. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
  - o een aangetekend schrijven
  - o een afgifte tegen ontvangstbewijs
3. Bezwaarinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen;
4. Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 1.3., §1, eerste lid, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
5. Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 3.19 tot en met 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
6. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;
7. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
8. Kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 1.3, §1, eerste lid, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
9. Pand: een woning of een gebouw zoals omschreven in dit reglement;
10. Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
11. Registratiedatum: de datum waarop een pand in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;
12. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
13. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
  - o de volle eigendom
  - o het recht van opstal of van erfpacht
  - o het vruchtgebruik

## **HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **Artikel 2: Vaststelling van de verwaarlozing**

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde panden belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een pand vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor vijftien punten.

Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 15 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van het pand toegevoegd.

### **Artikel 3: Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen**

§1 De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
- de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

### **Artikel 4: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen**

§1 De registerbeheerder neemt een pand, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§2 Een **pand** dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Een **woning** die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

### **Artikel 5: Kennisgeving van de voorgenomen registratie**

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om het pand op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

1° de genummerde administratieve akte

2° het technisch verslag

3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement

4° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

## **Artikel 6: Bezwaar tegen de voorgenomen registratie**

§1. Tegen het voornemen, om een pand op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn

2° met een beveiligde zending worden ingediend

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a) de identiteit en het adres van de indiener

b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte

c) de vermelding van het adres van het pand waarop het bezwaarschrift betrekking heeft

4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

§2. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§3. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§4. Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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.

§5. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

§6. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. 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 panden belaste personeelsleden.

§7. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar 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 betekening van het bezwaarschrift.

§8. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

## **Artikel 7: Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen**

§1. De registerbeheerder schrapt een pand uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat het pand geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 15 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener
- b) de vermelding van het adres van het pand 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 het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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.

§4. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§5. De registerbeheerder 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 panden belaste personeelsleden.

§6. De registerbeheerder 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 betekening van verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt het pand geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

## **Artikel 8: Beroep tegen weigering tot schrapping**

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een pand uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:



- a) de identiteit en het adres van de indiener
- b) de vermelding van het adres van het pand waarop het verzoek betrekking heeft
- c) de weigeringsbeslissing

4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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.

§4. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§5. De bezwaarinstantie 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 panden belaste personeelsleden.

§6. De bezwaarinstantie 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 betekening van beroepschrift.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt het pand geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

### **HOOFDSTUK 3. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

#### **Artikel 9: Belastingstermijn en belastbare grondslag**

§1. Er wordt voor de jaren **2022 tot en met 2025** een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het pand gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Zolang het pand niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

#### **Artikel 10: Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

§2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, is elk belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

#### **Artikel 11: Tarief van de belasting**

§1. De belasting is gelijk aan het totale aantal punten, vermeld in het technisch verslag dat bij de administratieve akte is gevoegd, in toepassing van artikel 2 van dit reglement, vermenigvuldigd met € 100,00.

Gebreken van categorie I, II, III en IV geven aldus respectievelijk aanleiding tot een belasting van € 100,00, € 300,00, € 900,00 en € 1.500,00 per vastgesteld gebrek.

De maximale basisbelasting, zoals berekend conform het eerste lid, bedraagt € 4.000,00.

Indien het pand een monument betreft, wordt de belasting, berekend conform het eerste en tweede lid, vermenigvuldigd met de factor twee.

§2. De aanslagvoet, zoals berekend overeenkomstig §1, wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden opname op het gemeentelijk register voor verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze vermenigvuldigingsfactor wordt beperkt tot een maximum van vier.

§3. De panden die voor 1 januari 2022 werden opgenomen in het gemeentelijk register voor verwaarloosde woningen en gebouwen blijven, met behoud van de oorspronkelijke registratiedatum, belastingplichtig voor deze belastingverordening.

§4. Het toekennen van een vrijstelling overeenkomstig artikel 12 van dit reglement leidt niet tot enige aanpassing van de aanslagvoet na het verstrijken van de desbetreffende vrijstellingstermijn. De belasting en de eventuele verhogingen worden, in het aanslagjaar volgend op het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling, aldus berekend op basis van de oorspronkelijke registratiedatum.

## **Artikel 12: Vrijstellingen**

### **GELDEND VOOR ALLE PANDEN:**

§1. Er wordt een vrijstelling wegens overmacht verleend aan de zakelijke gerechtigde die aantoont dat het pand opgenomen blijft in het register om redenen onafhankelijk van zijn wil.

§2. Er wordt een vrijstelling verleend aan de zakelijke gerechtigde die op de verjaardag van de registratiedatum sinds minder dan 1 jaar gerechtigd is in het belastbare pand.

§3. Er wordt een vrijstelling verleend indien het pand:

- a) gelegen is binnen een goedgekeurd onteigeningsplan
- b) beschermd is als monument, gedurende de termijn van behandeling, door de bevoegde instanties, van het dossier tot restauratie
- c) voorwerp uitmaakt van een geldige stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning waarvan de werken binnen de 12 maanden voorafgaand aan de verjaardag van de registratiedatum aantoonbaar werden uitgevoerd. Deze vrijstelling, die jaarlijks opnieuw moet worden aangevraagd, geldt maximaal voor drie opeenvolgende jaren.

### **GELDEND SPECIFIEK VOOR WONINGEN:**

§4. Van de belasting zijn vrijgesteld :

- a) De belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed, voor het geheel of in onverdeeldheid. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende 2 aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
- b) De belastingplichtigen die laatste bewoner zijn van de belastbare woning en die in een erkende ouderenvoorziening verblijven of zich in een vergelijkbare situatie bevinden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende 2 aanslagjaren.

### **AANVRAAG TOT VRIJSTELLING**

§5. Een vrijstelling van de heffing kan worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier, verkrijgbaar bij de stad.

## **Artikel 13: Inkohiering**

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

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

#### **Artikel 14: Betalingstermijn**

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

#### **Artikel 15: Bezwaar**

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

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. De indiening kan enkel gebeuren door verzending. De indiening moet op straffe van verval gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

### **HOOFDSTUK 4. BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN**

#### **Artikel 16: Belastingstermijn en belastbare grondslag**

§1. Er wordt voor de jaren **2022 tot en met 2025** een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§2. De belasting 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 17: Belastingplichtige**

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

§2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, is elk belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

#### **Artikel 18. Tegelijkertijd voorkomen op verschillende inventarissen**

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

#### **Artikel 19: Tarief van de belasting**

§1. De belasting bedraagt:

- 1.000 euro voor een kamer;
- 4.000 euro voor elke andere woning

§2. De aanslagvoet, zoals berekend overeenkomstig §1, wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden opname in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen .

Deze vermenigvuldigingsfactor wordt beperkt tot een maximum van vier.

§3. De inventarisatiedatum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen werd opgenomen, blijft behouden voor de berekening van de gemeentelijke belasting.

§4. Het toekennen van een vrijstelling overeenkomstig artikel 20 van dit reglement leidt niet tot enige aanpassing van de aanslagvoet na het verstrijken van de desbetreffende vrijstellingstermijn. De belasting en de eventuele verhogingen worden, in het aanslagjaar volgend op het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling, aldus berekend op basis van de oorspronkelijke inventarisatiedatum.

## **Artikel 20. Vrijstelling**

§1. Er wordt een vrijstelling wegens overmacht verleend aan de zakelijk gerechtigde die aantoont dat de woning opgenomen blijft in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen om redenen onafhankelijk van zijn wil.

§2. Er wordt een vrijstelling verleend aan de zakelijke gerechtigde die op de verjaardag van de inventarisatiedatum sinds minder dan 1 jaar gerechtigd is in de belastbare woning.

### Deze vrijstelling geldt niet voor:

1° de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

2° de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

3° de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§3. Er wordt een vrijstelling verleend indien de woning:

a) gelegen is binnen een goedgekeurd onteigeningsplan

b) beschermd is als monument, gedurende de termijn van behandeling, door de bevoegde instanties, van het dossier tot restauratie

c) voorwerp uitmaakt van een geldige stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning waarvan de werken binnen de 12 maanden voorafgaand aan de verjaardag van de inventarisatiedatum aantoonbaar werden uitgevoerd. Deze vrijstelling, die jaarlijks opnieuw moet worden aangevraagd, geldt maximaal voor drie opeenvolgende jaren.

§4. Van de belasting zijn vrijgesteld :

a) de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning, en waarbij hij als houder van het recht de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats. De verklaring van hoofdverblijf wordt enkel aanvaard wanneer er tijdens de geïnventariseerde periode een effectieve inschrijving in de bevolkingsregisters van de stad Kortrijk is. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende 2 aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

b) De belastingplichtigen die laatste bewoner zijn van de belastbare woning en die in een erkende ouderenvoorziening verblijven of zich in een vergelijkbare situatie bevinden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende 2 aanslagjaren.

## **AANVRAAG TOT VRIJSTELLING**

§5. Een vrijstelling van de heffing kan worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier, verkrijgbaar bij de stad.

## **Artikel 21. Inkohiering**

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

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

## **Artikel 22. Betalingstermijn**

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

## **Artikel 23: Bezwaar**

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

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. De indiening kan enkel gebeuren door verzending. De indiening moet op straffe van verval gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

### **Punt 2**

Bij de inwerkingtreding van dit belastingreglement wordt het reglement 'Opcentiemen op de door het Vlaamse Gewest geheven heffing ongeschikte en onbewoonbare woningen, dat vastgesteld werd door de gemeenteraad in zitting van 2 december 2019 punt 12, opgeheven.

### **Punt 3**

Deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

## **Bijlagen**

1. Technisch verslag verwaarlozing.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

Wnd. Algemeen directeur  
(get.) Petra Verhenne

Wnd. voorzitter  
(get.) Tiene Castelein

Voor eensluidend afschrift:  
Afgeleverd te Kortrijk,  
De Gemachtigde Ambtenaar,  
Art. 126 NGW