

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN MAANDAG 22 DECEMBER 2025

Aanwezig: Faïza El Ghouch, voorzitter gemeenteraad.
Ignace Michaux, burgemeester.
Jan Foulon, Gunther Deriemaker, Joris Vandenhoecke, Patrice Dutranoit,
David Vandekerckhove, Brigitte Vanhoutte, schepenen.
Tom Deputter, Erik Van Der Eedt, Aaron Demeulemeester, Joost Hysselinckx, Eva Lamon,
Youssef Elidrissi, Dominique Opsomer, Kevin Onyn, Fabrice De Ridder, Youssef El-
Abdellaoui, Audrey Van Neste, An Decock, Inge Goeminne, Tijl Rommelaere, Robin Tonniau,
Jocelyne Vancoppenolle, Nawras Jebara, raadsleden.
Julien Vandenhoecke, algemeen directeur

Verontschuldigd: Pol Kerckhove, Laura Wieleman, Dirk De Jonghe, Fanny Vanderhaegen, raadsleden

Financieel beheer

Belastingreglement op verwaarlozing. Goedkeuring.

Feiten/context/motivering

Doel van de belasting:

Financieel:

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Feitelijke context en nevendoelen:

De gemeenteraad keurde in zitting van 21 oktober 2024 het belastingreglement op verwaarlozing goed tot en met 31 december 2025. Het onderhavige vigerende reglement dient hierbij hernieuwd te worden voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Gezien de gewijzigde financiële toestand van de stad is het aangewezen om een verhoging van het belastingtarief op verwaarlozing vanaf 1 januari 2026 door te voeren.

Relevante documenten

Het laatste belastingreglement op verwaarlozing, zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 21 oktober 2024.

Bevoegdheid/rechtsgrond

Relevante normen met betrekking tot deze belasting:

- Artikelen 41, 162 en 170, §4, van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994;
- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 §3;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Gekoppelde besluiten:

- De beslissing van de gemeenteraad van 21 oktober 2024 betreffende de goedkeuring van het belastingreglement op verwaarlozing.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

BESLIST:

Stemresultaat: Met algemene stemmen

Enig artikel:

Het belastingreglement op verwaarlozing, wordt als volgt goedgekeurd:

Belastingreglement op verwaarlozing.

Belastbare grondslag of belastbaar feit

Artikel 1:

§ 1. Onder verwaarlozing wordt begrepen :

- verwaarloosde woningen en gebouwen, gedeelten van gebouwen, woningen, gevels, terreinen die gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente en al of niet zichtbaar zijn van de openbare weg;
- ongeschikt - en onbewoonbaar verklaarde woningen.

§2. De woningen die op 1 januari van het belastingjaar gedurende meer dan 6 maanden ongeschikt verklaard zijn conform de Vlaamse Codex Wonen.

§3. De woningen die op 1 januari van het belastingjaar gedurende meer dan 6 maanden onbewoonbaar verklaard zijn of die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mogen bewoond worden en die door de bevoegde instantie als dusdanig onbewoonbaar verklaard zijn conform artikels 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet of de Vlaamse Codex Wonen.

§4. De woningen en gebouwen die op 1 januari van het belastingjaar getroffen zijn door een bevel tot slopen van de Burgemeester.

§5. De woningen, gebouwen, gedeelten van gebouwen, gevels of gedeelten van gevels die op 1 januari van het belastingjaar meer dan 6 maanden duidelijke tekenen van verwaarlozing vertonen zoals :

- aanwezigheid van ingevallen dakgedeelten, grote afgebrokkelde stukken uit de dakbedekking, ontbrekende dakbedekking, kapotte dakvensters en dakkapellen, gebroken, afhangende of ontbrekende dakgoten of regenwaterpijpen ;
- onbereikbaarheid van de verdiepingen ;
- aanwezigheid van ingestorte muurgedeelten, scheve/sterk overhellende muren ;
- ontbrekende buitenramen/buitendeuren, kapotte buitenramen of buitendeuren ;
- aanwezigheid van reclameborden voor raam- en deuropeningen ;
- aanwezigheid van loskomend pleisterwerk, afschilferende verf ;
- niet uitgevoerde noodzakelijke herstellingswerken aan gevels en aan het dak;

Deze opsomming is niet limitatief.

§6. De nieuw gebouwde constructies die op 1 januari van het belastingjaar gedurende meer dan drie jaar onafgewerkt zijn gebleven.

§7. Bestaande gebouwen die verbouwd worden en waarvan de voorgevel en/of het dak op 1 januari van het belastingjaar gedurende meer dan 1 jaar onafgewerkt is gebleven.

§8. Terreinen waarop zich op 1 januari van het belastingjaar meer dan 6 maanden resten bevinden van gebouwen die door ramp, vetustiteit of enige andere reden geheel of gedeeltelijk werden getroffen.

§9. Terreinen waarvoor een vergunning tot wijziging van het reliëf van de bodem werd afgeleverd en die gedurende twee jaar te rekenen vanaf de datum van aflevering van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning onafgewerkt zijn gebleven of waarvan de voorwaarden van de vergunning na voornoemde termijn van 2 jaar niet werden gerespecteerd.

§10. Braakliggende terreinen die op 1 januari van het belastingjaar meer dan 6 maanden duidelijke tekenen van vervuiling of verwaarlozing vertonen en waarvan de toestand is vastgesteld in een PV opgemaakt door een door het stadsbestuur daartoe aangestelde ambtenaar.

Belastbare periode

Artikel 2:

De belasting wordt geheven met ingang van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

Definities

Artikel 3:

Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

Gebouw: elke constructie of gedeelte ervan bestemd voor, hetzij huisvesting van meerdere gezinnen, hetzij vestiging van kantoren of van een commerciële, industriële of landbouwonderneming, hetzij bergplaats of garage;

Woning: elke constructie of gedeelte ervan dat werd op- of ingericht om te dienen als een gezinswoning eventueel deels aangewend voor handelsdoeleinden;

Terrein: elk perceel waarop zich een constructie bevindt die door ramp, vetustiteit of enige andere reden geheel of gedeeltelijk werd getroffen, tot op het ogenblik dat de constructie wordt afgewerkt of de resten ervan zijn verwijderd, behoudens funderingen in zoverre het maaiveld wordt hersteld, evenals elk perceel dat zich geheel of gedeeltelijk in een vervuilde of verwaarloosde toestand bevindt;

Gevel: de buitenmuur van de constructie, evenals afsluitingsmuren;

Grondoppervlakte: de oppervlakte van het volledige perceel waarop zich een verwaarloosde constructie bevindt of dat zich geheel of gedeeltelijk in een vervuilde of verwaarloosde toestand bevindt. De in aanmerking genomen oppervlakte is gebaseerd op de gegevens van het Kadaster.

Renovatienota: een gedetailleerde, gedagtekende en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen : een plan van het pand met een overzicht van de voorgenomen werken, een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt, bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken, fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen, een akkoord van mede-eigenaars (indien van toepassing). De renovatienota kan enkel over niet-vergunningsplichtige werken gaan en moet de verwaarlozing volledig verhelpen.

Belastingplichtige

Artikel 4:

§1. De belasting slaat op de eigendom en is verschuldigd door wie op 1 januari van het belastingjaar eigenaar, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is van het belastbaar goed.

§2. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of van vruchtgebruik bestaat, is de eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

§3. Indien het belastbaar goed in onverdeeldheid toebehoort aan verschillende personen, wordt de belasting op naam van de onverdeeldheid gevestigd, terwijl de leden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de betaling van de volledige belasting.

§4. 1. De eigenaar, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker die de eigendom overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht in kennis stellen van de aanwezigheid van een belasting verwaarlozing.

2. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van de eigendom, zoals bedoeld in art. 4.§1., als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Berekeningsgrondslag en tarief of aanslagvoet

Artikel 5:

§1. De belasting - basisbedrag

a). Wat de woningen en de gevels ervan betreft :

De belasting wordt als volgt vastgesteld :

- woning : 1.650,00 euro
- ongeschikte en/of onbewoonbare woning : 1.980,00 euro

b). Wat de gebouwen en de gevels ervan betreft :

Voor de gebouwen niet begrepen onder art. 5.§1. wordt de belasting als volgt vastgesteld :

- constructies voor huisvesting, kantoor of onderneming : 3.245,00 euro
- bergplaats of garage voor particulier gebruik : 649,00 euro

c). Wat de terreinen betreft :

De belasting wordt vastgesteld op :

3,30 euro per m² of per gedeelte van m² grondoppervlakte, met een minimum van 649,00 euro en een maximum van 6.490,00 euro.

Deze heffingen zijn verschuldigd telkens op 1 januari van het belastingjaar voor elke geïnventariseerde woning/gebouw/terrein en bedragen :

- na 1 jaar : basisbedrag x2;
- na 2 jaar : basisbedrag x3.

Vrijstellingen

Artikel 6:

§1. Aanvraag vrijstelling :

1. De aanvraag voor vrijstelling van de belasting moet worden ingediend, op straffe van verval, binnen 30 dagen vanaf de verzending van het aanslagbiljet, via beveiligde zending.

2. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals hierna in dit reglement beschreven, dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Vrijstelling voor een nieuwe eigenaar zoals bedoeld in Art. 4.§1.:

De nieuwe eigenaar, die op 1 januari minder dan twee jaar eigenaar is, wordt vrijgesteld van de belasting. Deze vrijstelling geldt voor één belastingjaar volgend op de datum van de notariële akte.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan vennootschappen waarin de vroegere eigenaar zoals bedoeld in Art. 4.§1, participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap ;

§3. Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen gelegen binnen een onteigeningsplan:

De eigenaar, zoals bedoeld in Art. 4.§1., van woningen en/of gebouwen die op 1 januari van het belastingjaar binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan liggen of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

§4. Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen erkend als monument:

De eigenaar, zoals bedoeld in Art. 4.§1., van woningen en/of gebouwen wordt vrijgesteld van belasting indien de woningen en/of gebouwen krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stad- en dorpsgezichten zijn beschermd en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend. Deze vrijstelling geldt voor drie belastingjaren.

§5. Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen die getroffen worden door een ramp:

De eigenaar, zoals bedoeld in Art. 4.§1., van woningen en/of gebouwen die op 1 januari van het belastingjaar getroffen zijn door een ramp, die zich voorgedaan heeft onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van één belastingjaar volgende op de datum van de ramp.

§6. Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning werd afgeleverd of een gedetailleerde renovatienota wordt voorgelegd werd voorgelegd:

De eigenaar, zoals bedoeld in Art. 4.§1., van woningen en/of gebouwen waarvoor in de loop van het dienstjaar een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is afgeleverd of die een gedetailleerde renovatienota voorlegt die ertoe strekt de belastbare grondslag op te heffen.

Deze vrijstelling kan voor drie aanslagjaren aangevraagd worden volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning werd bekomen/renovatienota werd voorgelegd. Deze vrijstelling dient elk jaar opnieuw te worden aangevraagd en er dient aangetoond worden dat er vooruitgang is inzake het wegwerken van de verwaarlozing en het bewoonbaar maken van de woning ;

§7. Vrijstelling voor een eigenaar zoals bedoeld in art. 4.§1., die geniet van voorkeurtarieven inzake de verzekering voor geneeskundige verzorging:

De eigenaar die het bewijs levert dat hij op 1 januari van het aanslagjaar geniet van de voorkeurtarieven inzake de verzekering voor geneeskundige verzorging op basis van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, gecoördineerd op 14 juli 1994, met latere wijzigingen en op voorwaarde dat de houder van het zakelijk recht zelf in de woning of het gebouw woont.

§8. Vrijstelling voor een eigenaar zoals bedoeld in Art. 4.§1., die geniet van het OMNIO-statuuat :

De eigenaar die het bewijs levert dat hij op 1 januari van het aanslagjaar geniet van het voorkeurtarief op basis van het inkomen waarover het gezin beschikt, na een inkomensonderzoek uitgevoerd door de verzekeringsinstelling op basis van het Koninklijk Besluit van 1 april 2007 met betrekking tot de invoering van het OMNIO-statuuat op voorwaarde dat de eigenaar zelf woont in de woning of het gebouw.

§9. Vrijstelling voor de eigenaar zoals bedoeld in Art. 4.§1., van gebouwen, gedeelten van gebouwen, woningen, gevels en terreinen die onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure :

De eigenaar van gebouwen, gedeelten van gebouwen, woningen, gevels en terreinen, waarvan op 1 januari van het belastingjaar 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. Deze vrijstelling geldt voor maximum één jaar nadat de periode van verzegeling is afgelopen en geldt niet meer vanaf de datum dat opnieuw gebruik mogelijk is;

§10. Vrijstelling voor sociale woonprojecten :

De eigenaar, zoals bedoeld in Art. 4.§1., van gebouwen, woningen, gevels en terreinen, die bestemd zijn voor een sociaal woonproject van een sociale bouwmaatschappij actief op het grondgebied van de stad Ronse.

Wijze van inning

Artikel 7:

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

Aangifteplicht

Artikel 8:

1. De eigenaar, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker die de eigendom overdraagt, is verplicht om de gemeentelijke administratie in kennis te stellen.

Deze kennisgeving bevat :

- naam en adres van de nieuwe eigenaar, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker ;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris ;
- nauwkeurige aanduiding van het overgedragen pand.

De aangifte of de aanvraag van een aangifteformulier kan gebeuren via één van de volgende kanalen:

- via email: aangiften@ronse.be
- via post: Stad Ronse, het College van burgemeester en schepenen, t.a.v. de financiële dienst, Grote Markt 12, 9600 Ronse.

2. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van de eigendom, zoals bedoeld in Art. 4. §1., als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Bezwaarmogelijkheid

Artikel 9:

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen deze belastingaanslag een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. Het bezwaar moet, op straffe van verval, schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

De termijn om op straffe van verval een bezwaarschrift in te dienen, bedraagt 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.

Het bezwaarschrift kan door middel van de volgende kanalen worden ingediend:

- via email: bezwaren@ronse.be
- via het invulformulier op het digitaal loket van de stad Ronse <https://www.ronse.be/nl/bezwaren>

- via post: Stadsbestuur Ronse, Financiële dienst - bezwaren, Grote Markt 12, 9600 Ronse

Namens de gemeenteraad

algemeen directeur

voorzitter gemeenteraad

Julien Vandenhoucke

Faïza El Ghouch