

**Zitting van maandag 27 april 2020**

Aanwezig: Stijn Decraene voorzitter gemeenteraad;  
Lut Deseyn burgemeester;  
Tom Beunens, Jules Lampole, Caroline Valck, Annicq Verschuere,  
Tees Vandeputte, Koen Van Steenbrugge, Koen Byls, Sandra Platteau,  
Bram Van Den Bunder, Liesje Cartreul, Paul Decoster, Stefanie Christiaens,  
Michael Delbeke, Kenneth Hennion, Simon Vandendriessche, Emmi Hanssens,  
Pascal Pauwels, Conny Rogie gemeenteraadsleden;  
David Claus algemeen directeur

Verontschuldigd: Erik Vandereecken gemeenteraadslid

Afwezig:

**13. Verwaarlozingsreglement - goedkeuring**

De raad,

Gelet op artikel 170, §4, van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, in het bijzonder de artikelen 24 en 25;

Gelet op het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

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

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat op basis van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, in het bijzonder de artikelen 24 en 25, gemeenten een register van verwaarloosde woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de afbakening van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van verwaarlozing worden vastgesteld;

Overwegende dat de strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen maar een effect zal hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur en de niet opgeheven bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de bespreking,

**BESLIST** eenparig

**Art.1-** Onderstaand reglement goed te keuren.

# **Gemeentelijk reglement houdende de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen**

## **Artikel 1: Begripsomschrijvingen**

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1°** administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid;
- 2°** beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen
  - een aangetekend schrijven,
  - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3°** gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, 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, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 4°** opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;
- 5°** renovatienota: een nota die bestaat uit:
  - een gedetailleerd overzicht van alle niet-vergunningsplichtige of niet-stabiliteitswerken die worden uitgevoerd;
  - een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht;
  - een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingsplichtige, indien hij zelf de werken zal uitvoeren;
  - een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
  - een akkoord van de mede-eigenaars (indien van toepassing).
- 6°** verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;
- 7°** verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;
- 8°** woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;
- 9°** houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
  - de volle eigendom,
  - het recht van opstal of van erfpacht,
  - het vruchtgebruik.

## **Hoofdstuk 1: Registratie**

### **Artikel 2: Verwaarlozingsregister**

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

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- 3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,
- 4° het nummer en de datum van het opnameattest,
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname,

- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan,
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw of zich situeert.

### **Artikel 3: Registratie van verwaarlozing**

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. 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.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

- 1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of
- 2° de stabiliteit is aangetast en/of
- 3° onderdelen dreigen los te komen en/of
- 4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§5. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

### **Artikel 4: Kennisgeving van de registratie**

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de Administratie van patrimoniumdocumentatie – opmetingen en waarderingen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- 1° het opnameattest met het beschrijvend verslag,
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- 4° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

## **Artikel 5: Beroep tegen registratie**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
- 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

§2. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

## **Artikel 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister**

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle gebreken die op korte termijn verder verval in de hand werken, zoals omschreven in artikel 3, §3 en zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
- 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,

3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

## **Hoofdstuk 2: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen**

### **Artikel 7: Belastingstermijn en belastbare grondslag**

§1. Er wordt voor de jaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

§2. De belasting is meteen verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

### **Artikel 8: Belastingplichtige**

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

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 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. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

### **Artikel 9: Tarief van de belasting**

De belasting bedraagt:

- € 1.250 voor een woning
- € 1.250 voor een gebouw

Als het gebouw of de woning 12 opeenvolgende maanden in het verwaarlozingsregister is opgenomen, bedraagt de belasting:

- € 2.500 voor een woning
- € 2.500 voor een gebouw
- 

Als het gebouw of de woning 24 opeenvolgende maanden in het verwaarlozingsregister is opgenomen, bedraagt de belasting:

- € 3.750 voor een woning
- € 3.750 voor een gebouw
- 

Als het gebouw of de woning 36 opeenvolgende maanden in het verwaarlozingsregister is opgenomen, bedraagt de belasting:

- € 5.000 voor een woning
- € 5.000 voor een gebouw

### **Artikel 10: Vrijstellingen**

§1. De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel (5).

§3. Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

2° De belastingplichtige die de verwaarloosde woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en niet over een andere woning beschikt. In dit geval zal een renovatietraject met de renovatiecoach van intercommunale Leiedal worden afgesloten. Deze vrijstelling gaat in na goedkeuring van het verslag van de renovatiecoach door zowel de belastingplichtige als het college van burgemeester en schepenen voor de duur van het traject.

3° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van drie jaar volgend op de datum van opname.

De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis wordt opgenomen. Het bewijs van het langdurig verblijf wordt geleverd door de instelling of ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft.

4° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;

5° in het geval dat de verwaarlozing het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de verwaarlozing.

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

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

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument of deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap. Deze vrijstelling geldt enkel als er een goedgekeurd beheersplan bestaat voor het beschermd monument, stads- of dorpsgezicht of landschap.

4° 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;

5° 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 of omwille van een andere administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of melding voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden of blijkens een renovatienota, zoals bedoeld in artikel 1, die goedgekeurd wordt door de administratie. Deze vrijstelling kan maximaal drie keer verleend worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning of op de goedkeuring van de renovatienota.

Indien het gaat om een sociale huurwoning, in de zin van art. 2 §1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Wooncode, volstaat het dat deze woning vervat zit in een projectdossier dat is besproken op het lokaal woonoverleg.

7° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

### **Artikel 11: Inkohiering**

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

### **Artikel 12: Betalingstermijn**

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

### **Artikel 13: Bezwaar**

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

### **Artikel 14: Toepasselijke regelgeving**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing, voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

### **Artikel 15: Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.

----

**Art. 2** – Dit reglement aan de toezichthoudende overheid toe te sturen en bekend te maken op de gemeentelijke website.

Aldus gedaan in zitting, datum als hierboven.

de algemeen directeur,  
(get.) David Claus

Namens de raad,

de voorzitter gemeenteraad,  
(get.) Stijn Decraene

-----

Voor eensluidend verklaard uittreksel,  
op 29 april 2020

de algemeen directeur,  
David Claus

de voorzitter,  
Stijn Decraene