

**Gemeenteraad  
Besluit**

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 17 december 2019  
FINANCIËN

---

**33      2019\_GR\_00344      Gemeentelijk reglement - Verwaarloosde gebouwen en  
woningen - Goedkeuring**

**Samenstelling:**

**Aanwezig:**

de heer Bertrand Demiddeleer, voorzitter; de heer Marc Snoeck; mevrouw Peggy Massien; mevrouw Dieuwertje Poté; de heer Christophe Merckx; de heer Johan Servé; de heer Pieter Busselot; mevrouw Anne Mattot; de heer Hedwig Van Rossem; de heer Marc Picalausa; de heer Mark Demesmaeker; de heer Wim Demuylder; de heer Marc Sluys; mevrouw Nelly Lanis; mevrouw Brigitte Moyson; de heer Rogier Lindemans; de heer Sven Pletincx; mevrouw Amber Magnus; mevrouw Anke Matthys; de heer Arno Pirolo; de heer Benjamin Swalens; de heer Bram Vandebroecke; mevrouw Eva Demesmaeker; de heer Jeroen Hofmans; mevrouw Leen Destoop; de heer Louis Van Dionant; mevrouw Marijke Ceunen; de heer Pascal Saenen; de heer Yves Demanet; mevrouw Valerie Hamelryck; mevrouw Nicky Van Acker; de heer Jan De Winne, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

de heer Dirk Van Heymbeeck; de heer André Gorgon

**Beschrijving**

**Aanleiding en doel**

De financiële toestand van de stad vergt de invoering van alle rendabele belastingen. Daartoe wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een belasting geheven op verwaarloosde gebouwen en woningen.

**Advies en motivering**

De stad wil inzetten op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor al haar inwoners. Verwaarloosde of verkrotte woningen dragen daar niet toe bij. De belasting heeft tot doel om verwaarloosde of verkrotte woningen en gebouwen sneller opnieuw gebruiksklaar en kwalitatief bewoonbaar te maken. Bovendien willen we met deze belasting ook de visuele vervuiling van dit soort woningen en gebouwen tegengaan.

Deze belasting verlicht de financiële lasten van de stad.

**Juridische gronden**

Het decreet over het lokaal bestuur;

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Collegebeslissing van 29 november 2019.

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

De ontvangsten zijn voorzien in het Meerjarenplan 2020-2025.

### **Beleidsinformatie**

Overig beleid

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het gemeentelijk reglement verwaarloosde gebouwen en woningen, waarvan de tekst integraal deel uit maakt van dit besluit, wordt goedgekeurd.

### **Artikel. 1. Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register verwaarloosde woningen en gebouwen;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

4° gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;

5° gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet;

6° gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 2, §1 van dit reglement;

7° gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.

9° opnamedatum: de datum waarop een woning of een gebouw voor de eerste maal in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen;

10° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de registratiedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt;

11° woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

12° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik

## **HOOFDSTUK 1. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **Artikel 2. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen**

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

In dit register worden minimaal 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 zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het leegstandsregister, 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.

§3 De administratie neemt alle in de gemeente gelegen woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 5, §1, tweede lid, 4°, of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de

### **Artikel 3. Registratie van de verwaarlozing**

§1 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonbeleid Zennevallei" bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2 Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de verwaarlozing staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als opnamedatum.

§3. 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 het dak, de gevel, het buitenschrijnwerk of de omgeving/toegang van het gebouw. 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 wordt beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

#### 1. Dak van het gebouw

- Het dakgebinte vertoont ernstige gebreken, die gevolgen hebben voor de stabiliteit
- De dakbedekking vertoont ernstige gebreken/is deels of volledig verdwenen
- De dakgoten en afvoerbuizen zijn afwezig/hangen los/zijn lek.
- De schoorstenen vertonen ernstige gebreken

#### 2. Gevel

- ernstige scheuren/barsten
- Gevel(s) is/zijn met verschillende materialen (onverantwoorde verbouwingen) afgewerkt/dichtgemaakt
- loskomende gedeeltes aan de gevel(s)
- Gevelbepleistering/gevelbekleding vertoont gebreken
- andere gevelelementen die gebreken vertonen (betonrot, houtrot, corrosie,...).
- ernstige vochtproblemen zichtbaar aan de gevel(s)

#### 3. Buitenschrijnwerk

- ramen en deuren vertonen ernstige structurele gebreken.
- ramen en deuren zijn langdurig niet onderhouden waardoor vocht of wind kunnen binnendringen
- glasplaten gebarsten/gebroken/verdwenen waardoor vocht of wind kunnen binnendringen

#### 4. Omgeving en toegang woning

- toegang tot de woning is moeilijk of niet mogelijk
- overwoekerende begroeiing aanwezig aan de gevel

### **Artikel 4. Kennisgeving van de 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 de woning of het gebouw 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 5. Beroep tegen de registratie**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend beroepschrift wordt in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond als het feitenonderzoek verhinderd wordt.

§7. De beroepsinstantie 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 deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen op vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

## **Artikel 6. Schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen**

§1. Een woning of een gebouw wordt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat alle gebreken, 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

§2. Voor de schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schraping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

§3. Als het verzoek tot schraping 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 onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schraping. 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 woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§5. 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.

§6. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw 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.

§7. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

## **HOOFDSTUK 2. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **Artikel 7. Heffingstermijn en belastbare grondslag**

§1. Er wordt voor de jaren 2020 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 de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

### **Artikel 8. 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, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

§3. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van het gebouw en/of de woning op de inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht,
- datum van de overdracht van het zakelijk recht,
- naam en standplaats van de notaris,
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

## **Artikel 9. Tarief van de heffing**

§1. De belasting die voor het eerst verschuldigd is bedraagt:

- 2.000 euro voor een verwaarloosd gebouw;
- 1.500 euro voor een verwaarloosde woning

De belasting wordt vermenigvuldigd met  $x+1$  per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning op de inventaris staat waarbij  $x$  gelijk is aan het aantal periodes van 12 maand dat het gebouw of de woning op de inventaris staat. De bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2013. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Voor woningen die met toepassing van artikel 2 §3 zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, wordt de belasting vermeerderd met 1200 euro per termijn van twaalf maanden die de woning of het gebouw in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen was opgenomen.

Wanneer een pand overgedragen wordt, worden de jaren dat een pand op de inventaris staat niet in rekening gebracht bij de nieuwe verkrijger.

## **Artikel 10. Vrijstelling**

§1. Van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen zijn vrijgesteld

1. de belastingplichtige die het zakelijk recht heeft op één enkele woning, bij uitsluiting van enig ander gebouw of enige andere woning, die als laatste de woning gebruikte als hoofdverblijfplaats en die verblijft in een erkende ouderenvoorziening of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een ziekenhuis of psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode tot twee jaar volgend op de datum van opname en kan niet worden verlengd;
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar;
3. de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt vanaf het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

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

3. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd voorlopig of definitief onteigeningsplan
4. vernield is of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
5. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.
6. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt



gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning;

§3 De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het register verwaarlozing: de anciënniteit van opname in het register blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling; wat betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling een einde neemt, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

#### **Artikel 11. Wijze van inning**

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

#### **Artikel 12. Betaaltermijn**

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

#### **Artikel 13. Bezwaarprocedure**

§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 9*bis* van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

#### **Artikel 2**

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

---

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur  
Jan De Winne



Voorzitter van de  
Gemeenteraad  
Bertrand Demiddeleer