

---

9            2017\_GR\_00180            **Verwaarlozing - Gemeentelijk reglement - Goedkeuring**

---

**Samenstelling:**

**Aanwezig:**

de heer Albert Beerens; de heer William Engels; mevrouw Lutgard Van der Borgh; de heer Pol Verhaevert; mevrouw Anja Haverals; de heer Jan Couck; de heer Johan Deleu; de heer Pierre Van de Velde; mevrouw Marijke De Vis; mevrouw Ineke Robijns; mevrouw Joske Vermeir ; mevrouw Inez De Coninck; mevrouw Arianne De Bondt; mevrouw Els Van Buggenhout; de heer Willy Segers; mevrouw Inge De Nil; de heer Jeroen Eenens; de heer Luc De Ridder; de heer Wouter Van Driessche; de heer Roland Mortier; de heer Floris Van den Broeck; de heer Nico Du Buisson; mevrouw Eline Van de Voorde; mevrouw Katleen Biesemans

---

**Beschrijving**

**Aanleiding en context**

Op 22 december 2016 besliste het Vlaams parlement om het beleid rond het bestrijden van verwaarlozing volledig aan de gemeenten toe te vertrouwen. Deze beslissing is bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering op 23 december en in werking getreden op 1 januari 2017. Met dit decreet vertrouwt de decreetgever het bestrijden van verwaarlozing volledig toe aan de gemeenten. Het Gewest bepaalt alleen nog de hoofdlijnen en geeft de gemeenten verder volledige beleidsvrijheid in het registreren en belasten van verwaarloosde panden.

Aan het college van burgemeester en schepenen werd gevraagd een keuze te maken tussen enerzijds de werkwijze van Wonen-Vlaanderen integraal en ongewijzigd over te nemen of anderzijds een eigen werkwijze op te maken en te hanteren. Het college van burgemeester en schepenen dd. 06/06/2017 koos ervoor om de werkwijze van Wonen-Vlaanderen integraal en ongewijzigd over te nemen.

**Argumentatie**

De verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet worden bestreden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen wordt overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, de gewestelijke registratie en heffing worden volledig opgeheven. Het is wenselijk dat op het beschikbare patrimonium voor wonen op het grondgebied van de gemeente optimaal benut wordt.

De werkwijze van Wonen-Vlaanderen wordt integraal en ongewijzigd overgenomen. 3Wplus heeft in samenwerking met de gemeente een ontwerp reglement verwaarlozing en ontwerp technisch verslag opgemaakt. Een technisch adviseur van 3wplus zal de technische controles op het terrein uitvoeren.

## **Juridische grond**

Grondwet - artikel 170 §4 van de grondwet;

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

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

## **Regelgeving: bevoegdheid**

Artikel 43, §2, 2° van het gemeentedecreet : De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van gemeentelijke reglementen en het bepalen van straffen en administratieve sancties op de overtreding van die reglementen.

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

Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

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

Ministerieel besluit van 13 december 2016 houdende goedkeuring van de subsidie voor de Interlokale Vereniging Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant;

## **Afschrift te bezorgen aan**

3Wplus "Regionaal woonbeleid Noordwest-Brabant" - Bosstraat 84 - 1702 Groot-Bijgaarden

Via digitaal loket overmaken aan toezichthoudende overheid.

## **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

Het gemeentelijk reglement van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt als volgt definitief vastgelegd en treedt vanaf heden in werking. Overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet zal het worden bekend gemaakt op de gemeentelijke website.

### **Hoofdstuk 1. Algemene bepaling**

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

Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt verstaan onder:

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

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs

c) elke andere door de administratie toegelaten berekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3° Beroepinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

4° 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 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

6° Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 bijgehouden door Wonen Vlaanderen;

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

8° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 2 van dit reglement;

9° Verwaarloosd gebouw of woning: 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;

10° Zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

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

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

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;

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

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw 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 achttien punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

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

§1. Een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, wordt opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen op datum van de administratieve akte.

§2. De registerbeheerder 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, op datum van de administratieve akte.

§3. Zowel een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen als 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 registratie**

Alle zakelijk gerechtigden worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de opname van de woning of het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag;
- 2° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 4° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

#### **Artikel 6. 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 5, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de opname in het gemeentelijk 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.

§2. De beroepinstantie doet uitspraak over het beroep 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 beroepschrift.

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

Als er 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 datum van de administratieve akte.

### **Artikel 7. 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 de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 3, 18 punten of meer zouden opleveren. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd.

§2. Voor de schraping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen richt een 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. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schraping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving van haar beslissing niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schraping geacht te zijn ingewilligd.

§3. Tegen de beslissing over het verzoek tot schraping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

§4. 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 schraping geldt als datum van schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

## **Artikel 8. Heffing**

§1. Er wordt 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 heffing voor een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

## **Artikel 9. Heffingsplichtige**

§1. De heffing 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 heffing.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De overdrager of zijn 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.

§4. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als heffingsplichtige beschouwd voor de volgende belastingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden gevestigd.

## **Artikel 10. Tarief van de heffing**

§1. De heffing bedraagt:

1.300 euro voor een verwaarloosd gebouw;

1.300 euro voor een verwaarloosde woning.

§2. Het bedrag van de heffing wordt vermenigvuldigd met het aantal volle jaren dat de woning of het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen staat, rekening houdend met een maximum van vijf jaar.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of een woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

## **Artikel 11. Vrijstelling**

§1. Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het modelformulier meegestuurd bij het aanslagbiljet.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 14.

§3. Van de verwaarlozingsheffing zijn vrijgesteld:

Vrijstellingen gebonden aan persoonlijke factoren

1) de heffingsplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning.

Vrijstellingen gebonden aan het gebouw of de woning

2) wanneer de woning/het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

3) wanneer de woning/het gebouw gerenoveerd wordt blijkt een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor maximum 2 jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.

## **Artikel 12. Inkohiering**

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

## **Artikel 13. Betalingstermijn**

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

## **Artikel 14. Bezwaar**

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

§2. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk via beveiligde zending worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

## **Artikel 15. 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 niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

## Bijlagen

---

1. 2017 Modelreglement verwaarlozing OPWIJK laatste versie.doc
2. Standaardformulier vrijstelling verwaarlozing Opwijk.docx
3. 20171121 Verwaarlozing - technisch verslag incl. gewestelijke inventaris.xlsx

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad



Gemeentesecretaris  
Katleen Biesemans



Voorzitter gemeenteraad  
William Engels