

Aanwezig:	Jan Van Wassenhove, Voorzitter Bea Roos, Pieter Vanderheyden, Rigo Van de Voorde, Agnes Lannoo-Van Wanseele, Emiel Verschueren, Kristof Vanden Berghe, Marian De Clercq, Peter Draulans, Nicolas Bosschem, Hans Van Hooland, Filip Christiaens, Filip Vanparys, Barbara Lannoy, Joke Scheerder, Inge Vanderhaeghe, Alexander Daskalides, Anneke De Cock, Bart Verkerken, Gemeenteraadslid An De Vreese, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Alice Verheye, Gemeenteraadslid
Afwezig:	

Reglement voor de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister: goedkeuring

De Raad

Bevoegdheid

Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendig bestuur van de gemeente.

Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 14°, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke belastingreglementen vast.

Juridisch kader

- Gecoördineerde Grondwet van België van 17 februari 1994, artikels 41, 159, 162, 2°, 170 § 4, 172 en 173
- Decreet van 19 april 1995 (en latere wijzigingen) betreffende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- Decreet van 22 december 1995 (en latere wijzigingen) betreffende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, en latere wijzigingen
- Decreet van 15 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de Vlaamse Wooncode
- Decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid
- Decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (en latere wijzigingen), artikels 40, 41, 14°, 326 t.e.m. 341

Motivering

Teneinde de problematiek van verwaarlozing in de regio beter te coördineren is de gemeente op 16 september 2019 toegetreden tot de Interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkgebied De Pinte, Gavere, Melle, Merelbeke, Nazareth en Sint-Martens-Latem. Verwaarloosde woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Verwaarlozing is veelal een voorbode van leegstand en verkrotting. Langdurige verwaarlozing zal dan ook meer lasten voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikstorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren. Verwaarlozing vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Verwaarlozing bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt. Verwaarloosde gebouwen hebben hierdoor een nog grotere negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de gemeente (o.a. door het wegblijven van bezoekers, door de afwezigheid van personeel in leegstaande kantoorgebouwen) dan verwaarloosde woningen. De gemeente opteert dan ook om voornoemde redenen een hoger tarief in te voeren voor verwaarloosde gebouwen dan

voor verwaarloosde woningen.

De belasting valt ten laste van zakelijke gerechtigden van gebouwen en woningen welke 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

Met deze belasting beoogt de gemeente om ervoor te zorgen dat het beschikbare patrimonium in de gemeente in een behoorlijke staat onderhouden wordt.

Daarnaast dienen de ontvangsten en de uitgaven van de gemeente in evenwicht te worden gehouden. Hiertoe is het wenselijk te voorzien in het heffen van eigen gemeentelijke belastingen specifiek geënt op de lokale omstandigheden en ter ondersteuning van bepaalde beleidsaspecten.

Door het decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heeft de gemeente nu de volledige beleidsvrijheid wat betreft de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister.

De in het reglement opgenomen vrijstellingen zijn te verantwoorden binnen het gemeentelijk beleid met het oog op volle activatie van het beschikbaar patrimonium met inachtneming van volgende principes:

Meer dan voor leegstand, geldt voor verwaarlozing dat het principe van 'de goede huisvader' moet toegepast worden.

Bepaalde daden van onderhoud en herstelling

aan een woning of gebouw zijn minder ingrijpend dan het verhuren of de tekoopstelling om leegstand te vermijden.

Het aantal omstandigheden om een

vrijstelling te bekomen, zijn daarom meer beperkt dan bij leegstand. Persoonsgebonden omstandigheden kunnen wel aanleiding geven tot een plotse en

onvoorziene leegstand, maar niet tot een verwaarlozing. Dit is immers een langdurig proces of het gevolg van

gebrek of afwezig onderhoud. Niettemin kan 1 jaar

vrijstelling verleend worden indien de belastingplichtige het pand bewoont, zonder dat hij of zij andere zakelijke

rechten heeft. Men kan vermoeden dat in dit geval de

verwaarlozing te wijten is aan een gebrek aan financiële middelen. Een vrijstelling moet dan het herstel aanmoedigen.

Wanneer specifieke maar onverwachte omstandigheden opduiken, is het billijk in de belasting hiermee rekening te

houden. Er kan verondersteld worden dat hier ieder

speculatief doel afwezig is. Zo in geval van een ramp of overmacht. Ook wanneer materiële of juridische constructie gebonden omstandigheden

opduiken, kan hiermee rekening gehouden worden in de belasting. Dit is het geval wanneer ingrijpende verbouwing- of renovatiewerken gepland zijn of het pand

gesloopt of onteigend zal worden. Het is immers weinig rationeel herstellingswerken uit te voeren in die omstandigheden.

Ook situaties waarbij na de overdracht van het zakelijk recht, de nieuwe zakelijk gerechtigde de mogelijkheid wordt geboden om aan de verwaarlozing te verhelpen

wanneer hij niet de oorspronkelijke veroorzaker is van de verwaarlozing; Om echter te vermijden dat deze

omstandigheden langer dan noodzakelijk worden

aangehouden, zijn ook deze vrijstellingen beperkt in tijd.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel. De gemeenteraad keurt het 'Reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister', zoals opgenomen als bijlage bij dit besluit, goed.

BIJLAGE - Reglement voor de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° **administratie**: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;

2° **bedrijfsruimte**: De bedrijfsruimte zoals bedoeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

3° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen;

4° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven tegen ontvangstbewijs;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) een elektronisch aangetekende zending;

5° **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;

6° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;

7° **verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw de woning of de kamer, niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

8° **verwaarloosde woning**: woning met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas;

9° **verwaarloosd gebouw**: gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas;

10° **verwaarlozingsregister**: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen zoals bedoeld in artikel 25 §1 van het decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

11° **woning**: een goed zoals bedoeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

12° **zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, de blote eigendom, het vruchtgebruik of het recht van opstal of van erfpacht;

Artikel 2. Verwaarlozingsregister.

§1. De administratie houdt een verwaarlozingsregister bij. Het verwaarlozingsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

1° een lijst 'verwaarloosde gebouwen';

2° een lijst 'verwaarloosde woningen';

§2. In elke lijst 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 (de) adres(sen) van alle zakelijk gerechtigde(n);

4° het nummer en de datum van de administratieve akte;

5° de indicatie(s) die aanleiding hebben gegeven tot opname;

§3. Een woning die ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard overeenkomstig de bepalingen van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen, kan opgenomen worden op het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in het leegstandsregister overeenkomstig de bepalingen in het gemeenteraadsbesluit 14 december 2020 betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister, kan opgenomen worden op het verwaarlozingsregister.

Artikel 3: Registratie van verwaarlozing.

§1 De personeelsleden van het ILV Wonen Leie & Schelde (Besluit van de gemeenteraad van 16 september 2019) zijn door het college van burgemeester en schepenen gemachtigd voor de opsporing, registratie en schrapping van verwaarloosde woningen of gebouwen.

Hierna genoemd de administratie.

Deze personeelsleden 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. De administratie stelt de verwaarlozing van het gebouw of de woning 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 en van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 15 punten. Aan het verslag wordt minimaal één foto toegevoegd.

§3. De administratieve akte bevat minimaal volgende gegevens:

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 gebreken die aanleiding hebben gegeven tot opname

6° de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister

§4. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

Artikel 4. Kennisgeving van de registratie.

§1. De zakelijk gerechtigden wordt met een beveiligde zending in kennis gesteld van de registratie in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de registratie in het verwaarlozingsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het verwaarlozingsregister.

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats 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. Tegen de registratie in het verwaarlozingsregister, vermeld in artikel 3, kan een zakelijk gerechtigde, zijn zaakwaarnemer of zijn advocaat beroep aantekenen bij de beroepsinstantie.

§2. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de kennisgeving van registratie in het verwaarlozingsregister, zoals bedoeld in artikel 4,§1.

Zolang deze termijn van 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waardoor het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Het beroepschrift voldoet op straffe van onontvankelijkheid cumulatief aan volgende voorwaarden:

- het beroepschrift is schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd;
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending;
- als het beroepschrift ingediend wordt door een zaakwaarnemer, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging;
- het beroepschrift bevat volgende gegevens:
 - 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 schrapping betrekking heeft;
 - de bewijsstukken overeenkomstig artikel 3, §1 die aantonen dat de woning of het gebouw ten onrechte werd geregistreerd in het verwaarlozingsregister. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Het is aan de zakelijk gerechtigde om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de beroepsinstantie.

§4. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd met een beveiligde zending.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is om een reden vermeld in artikel 5,§3, dan deelt de beroepsinstantie dit aan de indiener mee in de ontvangstbevestiging.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroepschrift is dan eenmalig mogelijk gedurende een nieuwe termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de ontvangstbevestiging.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de onvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen die ingaat de dag na de betekening van het beroepschrift.

De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister op vanaf de administratieve akte van de verwaarlozing.

Artikel 6. Schrapping uit het verwaarlozingsregister.

§1. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde, zijn zaakwaarnemer of zijn advocaat 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 schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister;

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen die ingaat de dag na de betekening van het verzoek.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§2. Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als een 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, 15 punten of meer zouden opleveren.

Als datum van de schrapping wordt de datum van het verzoek zoals bedoeld in artikel 6,§1 gehanteerd.

Artikel 7. Beroep tegen weigering tot schrapping.

§1. Tegen de weigering tot schrapping uit het verwaarlozingsregister, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde, zijn zaakwaarnemer of zijn advocaat beroep aantekenen bij de beroepsinstantie.

§2. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de kennisgeving van de weigering tot schrapping uit het verwaarlozingsregister zoals bedoeld in artikel 6,§2.

Zolang de termijn van 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waardoor het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Het beroepschrift voldoet op straffe van onontvankelijkheid cumulatief aan volgende voorwaarden:

- het beroepschrift is schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending
- als het beroepschrift ingediend wordt door een zaakwaarnemer, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging,
- het beroepschrift bevat volgende gegevens:
 - 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 schrapping betrekking heeft;
 - de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6,§1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

§4. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd met een beveiligde zending.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is om een reden vermeld in artikel 7,§3 dan deelt de beroepsinstantie dit aan de indiener mee in de ontvangstbevestiging.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroepschrift is dan eenmalig mogelijk gedurende een nieuwe termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de ontvangstbevestiging.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§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 derde dag na betekening van het beroepschrift.

De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot schrapping uit het verwaarlozingsregister 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 verwaarlozingsregister op vanaf de administratieve akte van de verwaarlozing.

Namens de Gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

An De Vreese
Algemeen directeur

Jan Van Wassenhove
Voorzitter

Handtekening(en)