



Uittreksel uit de notulen van de vergadering van 23 juni 2022

Aanwezig:	Kris Leaerts, burgemeester Gweny De Vroe, Stefan Imbrechts, Edith Grauwels, Hilaire Vanhove, Greet Willems, schepenen Rudi Van Ingelgom, Marleen Fannes, Gonda Smetsers, Marleen Van de Wiele, Stefan Vandevenne, Rudy Peeters, Margo Verbist, Laura Nevens, Danielle Van Meldert, Cedric Hoste, Nils Stuyckens, Machteld Soetemans, Kelly Fillet, raadsleden Terry Horckmans, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Bart Crommelinck, Wim Vanhaverbeke, raadsleden

Vaststelling reglement registratie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2022 – 2025

Juridische context

Artikel 56 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Artikel 170, §4 van de Grondwet.

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

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De gemeenteraadsbeslissing Vaststelling belasting op de verwaarloosde gebouwen en woningen van 21 november 2019 aanslagjaren 2020 -2025.

De gemeenteraadsbeslissing van 20 juni 2019 waarbij de deelname aan de interlokale vereniging 'Woonwinkel Noord', goedkeuring subsidiedossier 2020-2025 en kennisname verwachte subsidies vanuit de Vlaamse overheid en de provincie Vlaams-Brabant, werd goedgekeurd.

De collegebeslissing van 20 december 2021 over evaluatie reglement verwaarlozing.

Feiten en beoordeling

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. De gemeente houdt op basis van Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.15 tot en met 2.20, een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent. Verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners.

De gemeenteraad keurde op 21 november 2019 het reglement Vaststelling belasting op de verwaarloosde gebouwen en woningen goed voor de aanslagjaren 2020-2025.

In de evaluatienota Agentschap Wonen-Vlaanderen over werkingsjaar 2020 stond een aandachtspunt bij AA2_6: verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken. *In Kampenhout gebeurt de heffing op verwaarlozing pas na 4 jaar. Deze aanpak kan dan ook best het komende jaar in deze gemeente geëvalueerd worden.*

In overleg met het intergemeentelijke samenwerkingsverband Woonwinkel Noord werd het gemeentelijke reglement onderzocht en geëvalueerd en besproken op het lokaal woonoverleg van 7 mei 2021 en op het college van burgemeester en schepenen van 20 december 2021.

Er zijn drie dingen gewijzigd:

- toevoeging artikel 7: trajectbegeleiding voorzien;
- van 8 naar 5 indicaties;



- Van 48 naar 36 maanden voordat de belasting voor het eerst verschuldigd is
Dit nieuwe reglement geldt als een aangepaste versie van het huidige reglement.

Stemming

Met 16 stemmen voor (Kris Leaerts, Gwenny De Vroe, Stefan Imbrechts, Edith Grauwels, Hilaire Vanhove, Greet Willems, Marleen Fannes, Gonda Smetsers, Rudy Peeters, Margo Verbist, Laura Nevens, Danielle Van Meldert, Cedric Hoste, Nils Stuyckens, Machteld Soetemans, Kelly Fillet), 3 onthoudingen (Rudi Van Ingelgom, Marleen Van de Wiele, Stefan Vandevenne)

Besluit

Art. 1: De gemeenteraad stelt het reglement 'Registratie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2022 - 2025' vast als volgt:

Reglement registratie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2022 – 2025

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° administratie: de administratieve eenheid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonwinkel Noord, belast met de opmaak, de opbouw en het beheer van het 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 Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
- 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 artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom,
 - b) het recht van opstal of van erfpacht,
 - c) het vruchtgebruik;
- 5° opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;
- 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 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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° het nummer en de datum van het opnameattest.

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, als er minimaal 5 indicaties aanwezig zijn, zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve opsomming:

- losliggende elementen aan de dakbedekking
- sterk verweerde elementen aan de dakbedekking
- doorbuiging of verzakking van het dakgebinte
- vereiste aansluitingen die ontbreken aan de dakranden
- loszittende of sterk verweerde delen aan de dakranden
- afwezigheid, niettegenstaand vereist, van goten
- afhangende/ gebroken elementen aan de goten
- meerdere lekkages met zichtbare schade aan de goten
- afwezigheid, niettegenstaand vereist, van regenafvoerbuizen
- ernstige beschadigingen/ lekkages aan regenafvoerbuizen
- gevaarlijk overhellend/ onstabiele gemetselde elementen van schoorstenen
- loszittende delen van gemetselde schoorstenen
- gevaarlijk overhellend/ onstabiele zelfdragende pijpsysteem van schoorstenen
- grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen aan gevelvlak
- uitgevallen voegwerk (1-2 cm)
- loskomende stukken steen
- structurele breuken, barsten/ verzakkingen
- afbladderend schilderwerk aan gevel
- afvallend pleisterwerk
- loszittende gevelbekleding
- sterk verweerde gevelbekleding
- storende affichering en/ of betimmering
- dichtgemaakte gevelopeningen
- niet afgewerkt gebouw - verval omgevingsvergunning
- corrosie aan gevelelementen
- verwering van balkons
- verwering van inliggende loggia's
- ernstige verwering van erker(s)
- verweerde ramen en deuren
- afbladderende verf aan ramen en deuren
- glasbreuk aan ramen en deuren
- vervallen bijgebouw
- vuil of afvalstorting op grond
- aanwezigheid onkruid/ verwildering van aangeplant groen op grond
- uitpuilende brievenbussen
- aanwezigheid van verwilderd groen op gebouw

§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 technisch verslag (model in bijlage) met een opsomming van alle



gebreken die aanleiding geven 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 opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, 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 het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in 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. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§3. 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.

§4. 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.

§5. 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.

§6. 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 gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw minder dan 5 indicaties van verwaarlozing vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, tot verwaarlozing zou leiden. 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 90 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.

Artikel 7: Trajectbegeleiding

§1. De zakelijk gerechtigde kan bij de administratie ondersteuning vragen om de verwaarlozing weg te werken. Dit kan bestaan uit:

- Technisch advies;
- Informeren en begeleiding bij de aanvraag van een renovatielening;
- Informeren en begeleiding bij de aanvraag van renovatiepremies;
- Begeleiding en informatie op maat.

§2. De administratie stuurt jaarlijks een herinneringsbrief naar de zakelijk gerechtigden.

Hoofdstuk 2: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 8: Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Er wordt voor de jaren 2022 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens zesendertig opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende zesendertig opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister. Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.



Artikel 9: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opname.

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de verkoper de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het verwarlozingsregister. De verkoper stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1 als belastingplichtige beschouwd voor de volgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 10: Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- 1300 euro voor een woning;
- 1300 euro voor een gebouw.

§2. De belasting wordt vermeerderd met 130 euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw is opgenomen in het verwarlozingsregister.

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: Bezwaarprocedure

§1. De belastingschuldige 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 gemeentebelasting.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 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.

Artikel 13: Inwerkingtreding

§1. Met ingang van 1 juli 2022, voor een termijn eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens zesendertig opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk verwarlozingsregister.

Het gemeentelijk reglement van 21 november 2019 houdende gemeentebelastingen op verwarlozing van gebouwen en woningen wordt opgeheven van zodra onderhavig reglement in werking is getreden.

§2. Doordat de criteria voor opname in dit reglement werden aangepast, zullen de zakelijk gerechtigde van elke woning of gebouw opgenomen in het gemeentelijke verwarlozingsregister op de hoogte gebracht worden van het nieuwe reglement via aangetekende zending.

Artikel 14: Overgangsbepaling

Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het verwarlozingsregister overeenkomstig alle voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn blijven opgenomen, met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

GEMEENTERAAD

Namens de gemeenteraad,

Terry Horckmans
algemeen directeur

Kris Leaerts
burgemeester