



Vlaanderen
is wonen

verwaarlozing bestrijden

Een handleiding voor gemeenten

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

www.wonenvlaanderen.be

1. Woord vooraf	5
2. Waarom verwaarlozing bestrijden?	6
3. Het regelgevend kader	10
3.1 Een gemeentelijke bevoegdheid	11
3.2 Artikel 25 van het Heffingsdecreet	13
3.3 De rechtsbasis voor een belasting	17
4. Ondersteuning	18
4.1 Een gemeentelijke bevoegdheid	19
5. Het verwaarlozingsreglement	20
5.1 Registratie met een puntenverslag	21
5.2 Registratie met een beschrijvend verslag	24
5.3 Het modelreglement van Wonen-Vlaanderen	29
5.4 De opbouw van het reglement	30
6. Verwaarlozing vaststellen	34
6.1 Wie kan verwaarlozing vaststellen?	35
6.2 Methodes om verwaarlozing op te sporen	38
6.3 Het onderzoek ter plaatse	42
6.4 Het administratief dossier en het opnameattest	43
6.5 De zakelijk gerechtigde(n) informeren	44
7. Het verwaarlozingsregister	46
7.1 Opname en opbouw	47
7.2 Schrapping	47
7.3 Beroepsmogelijkheden	48

8. Verwaarlozing aanpakken	52
8.1 Wettelijke gevolgen van het verwaarlozingsregister	53
8.2 Samenwerking met andere gemeentediensten	57
9. Belasting op verwaarlozing	60
9.1 Een gemeentelijke keuze	61
9.2 Het belastingreglement	61
9.3 Een exclusieve bevoegdheid van het college	62
9.4 Belastingtarieven	62
9.5 De belastingplichtige	64
9.6 Vrijstellingen en opschortingen	67
9.7 Betwisting van de belasting	72
10. Gegevensverstrekking	74
10.1 Monitoring	75
10.2 Openbaarheid van bestuur	76
11. De verhouding tot andere registers en inventarissen	78
11.1 Verwaarloosde bedrijfsruimten	79
11.2 Leegstaande woningen en gebouwen	80
11.3 Ongeschikte en onbewoonbare woningen	80
11.4 Gemeentelijke registers combineren	81
Bijlage 1. Relevant regelgeving	82
Decreten	83
Besluiten van de Vlaamse Regering	96

1

Woord vooraf

Een aangename woonomgeving creëren en behouden staat bij veel gemeenten hoog op de agenda. Het ligt voor de hand dat heel wat gemeenten daarom verwaarloosde woningen en gebouwen willen wegwerken en voor de toekomst zo veel mogelijk voorkomen. Dat vraagt lokale informatie en ervaring, kennis van zaken, maar ook volgehouden inspanningen.

Sinds 1 januari 2017 ligt de weg vrij voor gemeenten om dit naar eigen inzichten in te vullen. Op dat moment schrapte de Vlaamse overheid de verouderde (en weinig succesvolle) gewestelijke reglementering en gaf gemeenten de ruimte om hier naar eigen ervaringen en inzichten te werken of nieuwe wegen te bewandelen.

Sinds het initiatief volledig bij gemeenten is komen te liggen, heeft al meer dan de helft van de gemeente een reglement goedgekeurd om op het grondgebied op verwaarlozing te screenen, vaak met als ultiem instrument ook een belasting. Dat is een snelle evolutie, die nogmaals aantoont dat veel gemeenten dit thema belangrijk vinden.

Wonen-Vlaanderen wil gemeenten ondersteunen bij de nieuwe dynamiek die ze aan de bestrijding van verwaarlozing hebben gegeven. Op onze website bieden wij basisinformatie en nieuws aan over de bestrijding van verwaarlozing. Het team Lokale Besturen van het agentschap ondersteunt gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden ook meer rechtstreeks en op maat bij hun verwaarlozingsbeleid. U kan bij hen terecht met juridische vragen, voor hulp bij de opmaak of wijziging van reglementen en voor goede praktijken. Zij zijn bereikbaar in de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen in elke provinciehoofdstad. Hun actuele contactgegevens vindt u eveneens op onze website.

Bovendien heeft Wonen-Vlaanderen een modelreglement voor een verwaarlozingsregister en een belasting op verwaarlozing uitgewerkt. Het is geenszins verplicht te gebruiken, maar kan dienen als inspiratie voor lokale besturen die een verwaarlozingsreglement willen opmaken.

Het doet mij plezier dat ik u als aanvulling op dit alles deze handleiding voor de bestrijding van verwaarlozing kan presenteren. De handleiding heeft de ambitie om een belangrijke informatiebron te zijn. Ze wil een antwoord geven op de meest voorkomende vragen waarmee de verschillende mensen op het terrein worden geconfronteerd, en daarop mag u haar als gebruiker ook afrekenen.

In het kader van 'Vlaanderen radicaal digitaal' bieden we u dit document in digitale vorm aan. De aanpak van verwaarlozing is volop in evolutie. We willen deze handleiding regelmatig bijwerken en uitbreiden. Op de website van Wonen-Vlaanderen zult u steeds de meest recente versie vinden.

Ik hoop van harte dat deze handleiding beleidsmensen en vaklieden helpt en inspireert. Ons gezamenlijke doel is het bewaren van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, net als de beschikbaarheid van betaalbare en kwalitatief goede woningen.

Helmer Rooze,
Administrateur-generaal
Agentschap Wonen-Vlaanderen

2

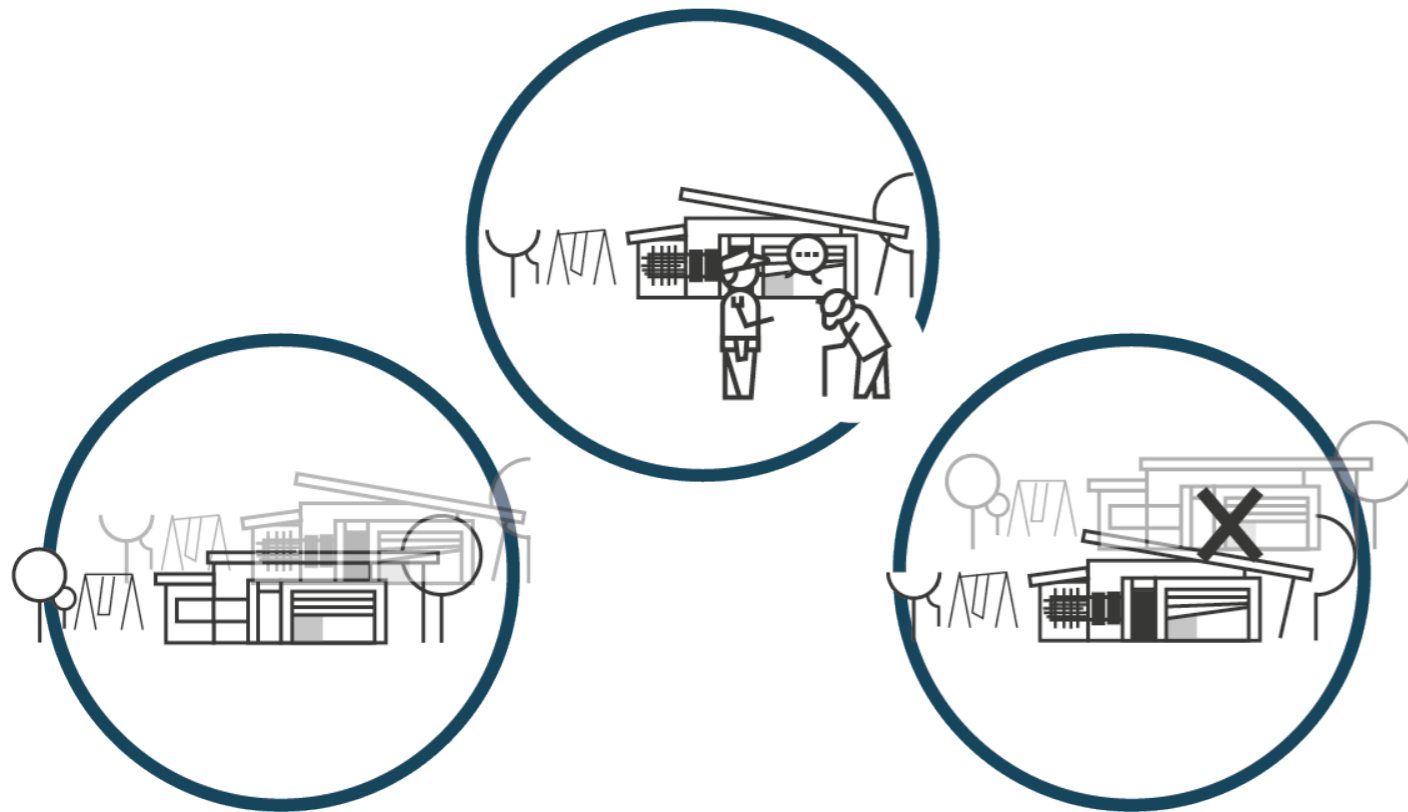
WAAROM VERWAARLOZING BESTRIJDEN?

De bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen is nog geen gemeen goed in Vlaamse gemeenten, hoe vanzelfsprekend het misschien ook lijkt dat verwaarlozing ongewenst is in het straatbeeld. Medio 2019 hadden 168 gemeenten (op 300) een belasting op verwaarlozing, tegenover 266 gemeenten met een belasting op leegstand.¹ Voor beide geldt nochtans: pakt een gemeente verwaarloosde of leegstaande woningen en gebouwen niet aan, is er geen gewestelijk instrument om dit over te nemen. Dat betekent dat in heel wat gemeente zulke panden ongemeoid in hun verwaarloosde toestand kunnen blijven bestaan.

Dat verschil met leegstandsbestrijding heeft er wellicht ook mee te maken dat tot en met het jaar 2016 de inventarisatie en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen een bevoegdheid was van het Vlaams gewest. Leegstandsregistratie is al in 2010 een bevoegdheid van de gemeenten geworden, en was in de periode 2010 tot en met 2016 ook verplicht. Gemeenten hebben dus nog niet zo lang de mogelijkheid om een eigen beleid rond verwaarlozing te voeren, en dat is een vrije keuze.

Een aantal gemeenten zijn van mening dat een kordaat beleid tegen leegstand vermijdt dat panden verwaarloosd raken. Hoewel leegstandsbeleid zeker een belangrijke troef is om verwaarlozing te helpen voorkomen, is dit verre van sluitend. Verwaarlozing is iets anders dan hardnekkige leegstand. Leegstand gaat over het ontbreken van enig gebruik, terwijl verwaarlozing gaat over de toestand van een pand, terwijl het net zo goed nog in gebruik kan zijn.

Ook al is verwaarlozing nadelig voor een wijk of gemeente en is de bestrijding daarvan misschien weinig controversieel, toch doet een gemeente er goed aan om te motiveren dat ze dit wil aanpakken. Zeker bij belastingreglementen of andere reglementen die dwang uitoefenen, is het belangrijk uiteen te zetten welke schadelijke effecten men wil voorkomen of bestrijden. Een burger heeft het recht om te kunnen toetsen of een maatregel strookt met de beleidsbedoelingen, en ook rechters kunnen dit in rechtszaken toetsen (zij het slechts marginaal, namelijk of er een redelijk verband bestaat tussen een reglement en zijn doelstellingen).



1. Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk. Dat betekent een verarming, niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente, die er alle belang bij heeft dat zij het woningen- en gebouwenbestand op haar grondgebied in bruikbare toestand houdt. Een beleid tegen verwaarlozing is een middel om wan toestanden te voorkomen.

2. Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid. Ook als verwaarloosde panden nog gebruikt worden, zien ze eruit alsof er nauwelijks nog iemand naar omkijkt. Woningen en gebouwen in een goede staat zorgen daarentegen voor een levendigere omgeving en een groter veiligheidsgevoel.

3. Verwaarlozing brengt ook meer werk met zich mee voor de lokale overheid, bijvoorbeeld omdat buurten met een hoger onveiligheidsgevoel een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten vragen.

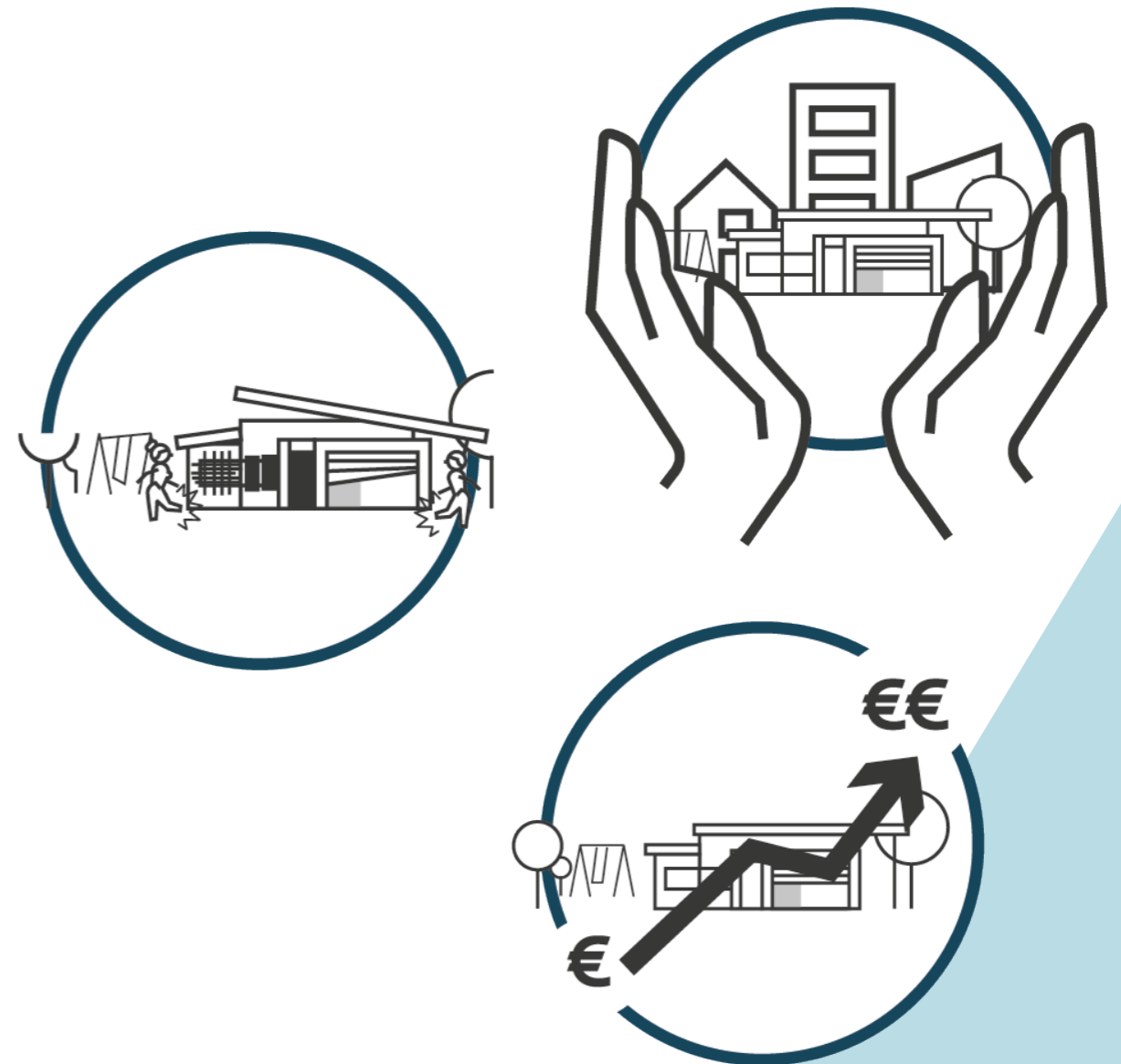
4. Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling: een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, wekt weinig respect bij passanten en buurtbewoners.

5. Verwaarlozing maakt het onaantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren. Hetzelfde geldt voor gemeenten die het openbaar domein een nieuwe inrichting geven of opnieuw aanleggen: verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen zulke inspanningen grotendeels weer teniet. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in omgevingsaanleg en het mooier en veiliger maken van straten en verkeersassen. Onder die omstandigheden is het verantwoord om eigenaars van verwaarloosde woningen en gebouwen aan te spreken en druk uit te oefenen zodat zij hun goed in enigszins goede staat houden.

6. Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen verloederen louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij willen geen enkele uitgave meer doen, maar dragen ook niet bij aan de kosten die verwaarlozing ondertussen met zich mee brengt voor de lokale gemeenschap en de overheid.

7. Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie. Ze nemen ruimte in beslag, zonder dat ze optimaal benut zijn. De ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken, neemt echter steeds toe.

Kort samengevat: de bestrijding van verwaarlozing draagt niet alleen bij aan het bewaren van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, maar ook aan de beschikbaarheid van woningen en gebouwen. Dit doel zal op veel plaatsen de tijd en energie verantwoorden die de registratie en aanpak van verwaarloosde panden vraagt.



3

Het regelgevend
kader

3.1 EEN GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

Het bestrijden van verwaarloosde woningen en gebouwen is sinds 1 januari 2017 een gemeentelijke bevoegdheid. Tot en met het jaar 2016 omvatte de Vlaamse inventaris verkrotting een lijst met verwaarloosde woningen en gebouwen, waaraan een heffing was gekoppeld. Deze gewestelijke lijst en de bijhorende heffing bestaan sindsdien niet meer. De laatste aanslag (voor het jaar 2016) is begin 2017 naar eigenaars van verwaarloosde woningen en gebouwen verstuurd.

Het principe: een lokale beleidskeuze

Het decreet van 23 december 2016,² van kracht sinds 1 januari 2017, wijst de bevoegdheid niet alleen aan gemeenten toe, maar laat hen ook zelf beslissen of ze verwaarloosde woningen en gebouwen registreren en aanpakken. Er bestaat slechts een zeer beperkt Vlaams kader, dat vastgelegd is in artikel 25 van het Heffingsdecreet.³

» Het regelt de volgende zaken:



1. De definitie van verwaarlozing is bij decreet vastgelegd voor heel het gewest, maar geeft slechts een algemene omschrijving: een woning of gebouw geldt pas als verwaarloosd, wanneer het pand ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

2. Gemeenten kunnen de nadere invulling van deze definitie en de procedure voor de vaststelling van verwaarlozing regelen in een gemeentelijk reglement.

3. Een woning of gebouw moet van het register geschrapt worden als de ernstige gebreken en tekenen van verval verwijderd zijn; in geval van sloop moet ook het puin opgeruimd zijn.

4. Gemeenten mogen de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid of, met uitzondering van de beroepsprocedure, aan een intergemeentelijke administratieve eenheid zonder rechtspersoonlijkheid.

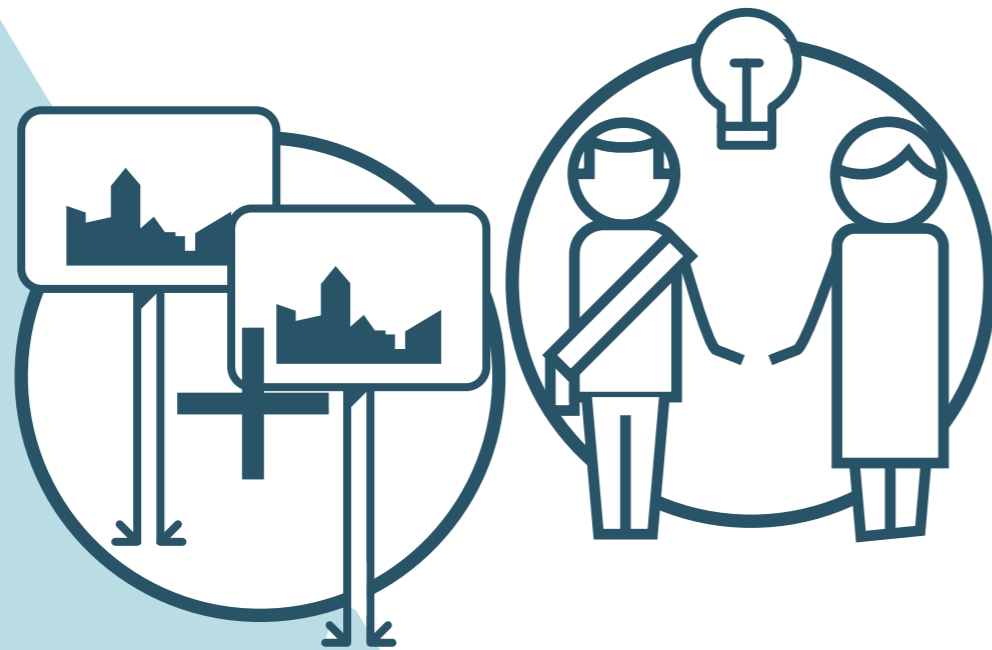
5. De gemeentelijke registratie gaat enkel over verwaarloosde gebouwen die niet onder het toepassingsgebied vallen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Dat betekent dat gemeenten bevoegd zijn voor gebouwen zonder economische functie, of voor gebouwen met een economische functie op een perceel van minder dan 500 m².

In een intergemeentelijke samenwerkingsproject

Als een gemeente deelneemt aan een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, kan ze als aanvullende activiteit kiezen om verwaarloosde woningen en gebouwen op te sporen, te registreren en aan te pakken. Daarvoor kan het samenwerkingsproject ook aanvullende subsidies krijgen.⁴ Als ze voor deze activiteit kiest, moet een gemeente niet alleen een register opmaken, maar ook acties ondernemen om verwaarlozing terug te dringen. Dat kan door middel van een belasting of een andere, nader in te vullen maatregel.

Bij vrijstelling van de adviesverplichting van de burgemeester

Gemeenten kunnen vragen dat hun burgemeester vrijgesteld wordt van de verplichting om advies te vragen aan de gewestelijke ambtenaar in de procedure om een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren op basis van de Vlaamse Wooncode. Als zij die vrijstelling krijgen, wordt verwacht dat ze samen met het agentschap Wonen-Vlaanderen een strategie uitwerken voor de lokale aanpak van verwaarlozing.⁵ Er is niet voorgeschreven wat dit minimaal inhoudt, maar algemeen gaat men ervan uit dat de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen een eerste voorwaarde is voor elke verdere aanpak.



3.2 ARTIKEL 25 VAN HET HEFFINGSDECREET

Het Vlaams regelgevend kader over verwaarlozing is beperkt tot het artikel 25 van het Heffingsdecreet. In wat volgt, vindt u een beknopte toelichting die de nummering van de paragrafen van artikel 25 van het decreet volgt. In de bijlage vindt u de integrale tekst van dat artikel, alsook van andere relevante regelgeving waar in de handleiding naar wordt verwezen. Op de meer praktische aspecten van de registratie van verwaarlozing gaan we verderop in hoofdstuk 5 tot en met 7 in.

3.2.1 Gemeentelijke verordening en registratie (§1)

Gemeenten kunnen een verwaarlozingsregister bijhouden, maar zijn daar niet toe verplicht. Met een gemeentelijk reglement kunnen ze regels uitwerken die de opmaak van het register, de schrapping uit het register, het beroep tegen opname enz. vastleggen.

Het decreet spreekt over een "verordening" en bedoelt daarmee een gemeentelijke verordening in algemene (en dus niet in stedenbouwkundige) zin. Een door de gemeenteraad goedgekeurde regelgevende tekst (reglement) volstaat. Er is geen goedkeuring door een hogere overheid nodig. Voor het overige gelden de normale regels voor het bestuurlijk toezicht op lokale besturen.

Een gemeente kan haar verwaarlozingsregister laten opmaken, beheren en actualiseren door een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Dat betekent dat personeel in dienst van dit samenwerkingsverband deze taken uitvoert. De verschillende vormen van intergemeentelijke samenwerking zijn terug te vinden in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur.

Een bijzonder geval is de interlokale vereniging, de eenvoudigste vorm van samenwerking. Ook dit is een intergemeentelijk samenwerkingsverband, maar in tegenstelling tot de andere vormen heeft een interlokale vereniging geen rechtspersoonlijkheid. Dat heeft onder meer als gevolg dat een interlokale vereniging geen eigen personeel in dienst heeft, maar ook geen raad van bestuur. Om die reden is het niet mogelijk om een beroepsprocedure tegen beslissingen over opname in het verwaarlozingsregister toe te vertrouwen aan een interlokale vereniging. Voor de overige samenwerkingsvormen voorziet het Heffingsdecreet deze mogelijkheid uitdrukkelijk wel.

Een interlokale vereniging is om nog een andere reden een apart geval, omdat niet alleen gemeenten, maar ook rechtspersonen van publiek recht en privaatrecht eraan kunnen deelnemen om een bepaald project van gemeentelijk belang te realiseren.⁶ Een voorbeeld van zo'n project is een gesubsidieerd project rond lokaal woonbeleid, dat soms de registratie en aanpak van verwaarlozing omvat als een van de aanvullende projectactiviteiten.



3.2.2 Definitie van een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning (§2)

Voor de definitie van verwaarlozing maakt het geen verschil of een gebouw dienst doet als woning of niet. In beide gevallen geldt het als verwaarloosd wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Gemeenten kunnen deze eerder algemene omschrijving nader invullen in een gemeentelijk reglement.

Cruciale elementen in deze definitie zijn de woorden “ernstig” en “zichtbaar”. Ernstig betekent dat het niet mag gaan over kleinigheden, zoals bijv. een enkele deur of raam waarvan de verf afbladdert, of enkele vlekken of verkleuringen op de gevel. Wat voldoende is om als ernstige verwaarlozing te beschouwen, moet een gemeente zelf motiveren. Bij betwistingen of een gebrek of een teken van verval als ernstig te beschouwen is, zal een rechter zich uitspreken. “Zichtbaar” is te lezen als zichtbaar vanaf de buitenkant, meer bepaald vanaf het openbaar domein. Verwaarlozing gaat niet over de binnenkant van een gebouw, maar ook niet over zaken die maar zichtbaar zijn vanop ontoegankelijke plaatsen. Verwaarlozing mag ook niet puur geconcludeerd worden op basis van verklaringen van getuigen. Het gaat met andere woorden over het uitzicht van een woning zoals dat voor voorbijgangers te zien valt.

Ten slotte bepaalt de definitie ook nog dat de gebreken of tekenen van verval storend moeten zijn. Men kan argumenteren dat gebreken vanaf het moment dat ze ernstig en zichtbaar zijn automatisch ook storend zijn. Maar daarmee is de omschrijving “storend” nog geen overbodige toevoeging of pleonasme. Met deze omschrijving kan men onderbouwen dat bepaalde ruïnes, die een culturele, esthetische of erfgoedwaarde hebben (en die bijv. als zodanig ook als monument beschermd zijn) weliswaar ernstige en zichtbare gebreken vertonen, maar niet storend zijn, zodat men ze niet opneemt in het verwaarlozingsregister.

De omschrijving van een verwaarloosd gebouw laat geen ruimte om bijvoorbeeld de verwaarlozing van een tuin mee in aanmerking te nemen. Een tuin is nu eenmaal geen gebouw of onderdeel van een gebouw, al zal een verwaarloosd pand vaak gepaard gaan met een verwaarloosde omgevingsaanleg. Als een gemeente verwaarloosde tuinen wil registreren en belasten, doet zij dat best in een afzonderlijk reglement.

3.2.3 Schrapping uit het verwaarlozingsregister (§3)

Een gemeente moet een gebouw schrappen uit het verwaarlozingsregister als een zakelijk gerechtigde bewijst dat hij de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in de definitie, heeft hersteld of verwijderd. In geval van sloop moet ook het puin opgeruimd zijn. Uiteraard zal sloop in de meeste gevallen vergunningsplichtig zijn, ook al is het pand geregistreerd als verwaarloosd.

Het decreet heeft geen termijn voor schrapping vastgelegd, maar in principe is dat de datum waarop de gebreken en de tekenen van verval weggewerkt zijn. De zakelijk gerechtigde moet dit bewijzen. Een gemeente kan bepalen dat dat pas het geval is als iemand van de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband opnieuw ter plaatse geweest is om vaststellingen te doen.

3.2.4 Afgrenzing ten aanzien van verwaarloosde bedrijfsruimten (§4)

Een pand kan niet tegelijk op het gemeentelijke register van verwaarloosde woningen en gebouwen staan en op de gewestelijke inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten. Het decreet regelt dat uitdrukkelijk door te stellen dat een gemeente een woning of een gebouw niet in het verwaarlozingsregister kan opnemen als het in aanmerking komt voor inventarisatie als leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (hierna het decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten).

Opgelet: dit decreet maakt een onderscheid tussen een bedrijfsruimte en een bedrijfsgebouw. Een bedrijfsruimte is de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, die als één geheel te beschouwen zijn en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 are. Een bedrijfsgebouw is volgens dit decreet elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit plaatsvindt of heeft plaatsgevonden. Praktisch betekent dit dat de grens van 5 are als onderscheid fungeert om te bepalen of het pand een zaak is voor het gemeentelijk register dan wel voor de gewestelijke inventaris. Staat een gebouw met een economische functie op een perceel (of een geheel van percelen) met een oppervlakte kleiner dan 5 are, is het een gebouw en kan het als het verwaarloosd is opgenomen worden in het gemeentelijk verwaarlozingsregister. Staat een gebouw op een groter perceel (of geheel van percelen), is het als een bedrijfsruimte te beschouwen en kan een gemeente het niet opnemen in haar verwaarlozingsregister.

Het decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten bepaalt in art. 2, 1°, bovendien dat het uitgesloten is om een perceel op de inventaris op te nemen als er een bedrijfsgebouw op staat waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en de eigenaar die woning nog effectief als verblijfplaats gebruikt. Zo'n gebouw met woning kan dus niet in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten komen, maar het Heffingsdecreet bepaalt dat de gemeente evenmin zulke panden kan opnemen op het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

3.2.5 Verhouding tot ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen en leegstand (§5)

Een woning die voorkomt op de inventaris van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan ook in het verwaarlozingsregister worden opgenomen, en omgekeerd.

Overigens kunnen gemeenten ook een register van leegstaande woningen en gebouwen aanleggen. Er is geen decretale beperking om een woning of gebouw zowel op het gemeentelijk verwaarlozingsregister op te nemen alsook op het gemeentelijk leegstandsregister. Een dergelijk pand kan op die manier twee keer belast worden.



3.2.6 Bevoegdheden van wie verwaarlozing opspoorst (§6)

Personeelsleden die belast zijn met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen, 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 (hierna het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen). Dit gaat zowel over personeelsleden van de gemeente als over personeelsleden van een intergemeentelijke administratieve entiteit.

De bevoegdheden die dit decreet voorziet, zijn ruim. Het decreet geeft bijv. personeelsleden de mogelijkheid om boeken of bescheiden in te kijken om vast te stellen of de woning of het gebouw effectief verwaarloosd is. Wie over zulke documenten beschikt, is verplicht die op vraag voor te leggen. De vraag is wel of het in verhouding staat om die verregaande bevoegdheid volledig te benutten om verwaarlozing vast te stellen. Verwaarlozing betreft immers de buitenkant van een gebouw, voor zover die zichtbaar is vanop publiek toegankelijke plaatsen. Bijvoorbeeld laat het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen toe om toegang te vragen tot een gebouw (voor zover het geen woning is) als dat nodig is om een belasting te kunnen vestigen. Maar het is vermoedelijk niet proportioneel om die toegang te eisen, want voor de vaststelling van verwaarlozing in de zin van het Heffingsdecreet is immers geen toegang nodig. Een eigenaar die de toegang weigert in het kader van de vaststelling van verwaarlozing, zal voor de rechtbank vermoedelijk gelijk krijgen.

Hoe ver men ook gaat in het uitoefenen van de opsporings- en controlebevoegdheden, de voorwaarde is in ieder geval dat het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke samenwerking deze personeelsleden ook effectief aanwijst om verwaarlozing op te sporen. Het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen stelt dat ze in het bezit moeten zijn van een "aanstellingsbewijs".

3.3 DE RECHTSBASIS VOOR EEN BELASTING



Het Heffingsdecreet bevatte vroeger een regeling voor een gewestelijke heffing op verwaarlozing, maar die is eind 2016 geschrapt. Daarmee hebben gemeenten de volledige vrijheid om te bepalen of en hoe ze verwaarlozing willen belasten. De wettelijke basis voor een gemeentelijke verwaarlozingsbelasting is de grondwettelijk verankerde fiscale autonomie voor lokale zaken, die voorzien is in artikel 170, §4 van de Grondwet.

Regels en praktische raadgeving voor een verwaarlozingsbelasting zijn behandeld in hoofdstuk 9.

4

Ondersteuning

4.1 EEN GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG) ondersteunen gemeenten bij hun verwaarlozingsbeleid.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen biedt op zijn website www.wonenvlaanderen.be basisinformatie en nieuws aan over de bestrijding van verwaarlozing. U kijkt best onder de rubriek “lokale besturen” en “lokaal woonbeleid”, en in de nieuwsberichten op de portaalpagina van de website. Hier zullen onder meer wijzigingen in de regelgeving en studiedagen aangekondigd staan.

Het team Lokale Besturen van het agentschap ondersteunt gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden bovendien ook meer praktisch bij hun verwaarlozingsbeleid. U kan bij hen terecht met juridische vragen, voor hulp bij de opmaak of wijziging van reglementen en voor goede praktijken. Zij zijn bereikbaar in de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen in elke provinciehoofdstad. Hun actuele contactgegevens vindt u op de website.

Wonen-Vlaanderen heeft samen met de VVSG en het Agentschap Binnenlands Bestuur een modelreglement voor een verwaarlozingsregister en een belasting op verwaarlozing uitgewerkt (zie ook 5.1). Het is geenszins verplicht te gebruiken, maar het kan dienen als inspiratie voor lokale besturen die een verwaarlozingsreglement willen opmaken. Het modelreglement is beschikbaar via de webpagina Wonen-Vlaanderen:

<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/verwaarloosde-woningen-opsporen-registreren-en-aanpakken>.

5

Het verwaarlozingsreglement

Om een verwaarlozingsbeleid te voeren, is een register een eerste vereiste, al was het maar om zicht te krijgen op de omvang van het probleem in de gemeente. Het is voorts een noodzakelijke voorwaarde om verwaarloosde woningen en gebouwen te belasten, net als voor andere stimulerende of ontradende maatregelen. Om zo'n verwaarlozingsregister op te maken, moet een gemeente een verwaarlozingsreglement aannemen (art. 25 van het Heffingsdecreet spreekt over een "verordening", maar bedoelt hetzelfde; zie paragraaf 3.2.1).

Het is zinvol om de registratie van en de belasting op verwaarlozing in twee aparte reglementen uit te werken. De registratie is sterker gebonden aan de bij decreet opgelegde definitie van verwaarlozing, vertoont meer continuïteit en heeft op zich weinig rechtsgevolgen. De belasting is daarentegen een veel nadrukkelijker beleidsinstrument en vaker voorwerp van aanpassingen. Gemeenten stellen belastingen bovendien in veel gevallen elk jaar vast of voor de duur van een legislatuur. Dit is voor een (administratief) register niet nodig.

Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om het verwaarlozingsreglement goed te keuren, een collegebeslissing is onvoldoende. Pas na de beslissing van de gemeenteraad is de vaststelling van verwaarlozing mogelijk.

Een verwaarlozingsreglement moet ook bekendgemaakt worden op de gemeentelijke website, ook als het reglement geen bepalingen bevat over een belasting.⁶ Ook al is dat niet uitdrukkelijk geregeld, het is raadzaam om ook eventuele bijlages (zoals een technisch verslag) op de gemeentelijke website te zetten, want zij bevatten vaak de beslissende informatie wat nu precies als gebrek beschouwd wordt.

Er zijn twee soorten reglementen in omloop. Het eerste is gebaseerd op de vroegere gewestelijke inventarisatie van verwaarlozing en werkt met een puntenverslag (zie 5.1). Het tweede werkt met een beschrijvend verslag (zie 5.2). We stellen hieronder beide soorten voor, met hun mogelijkheden en beperkingen.

5.1 REGISTRATIE MET EEN PUNTENVERSLAG

Een reglement dat werkt met een puntenverslag bevat een lijst van alle mogelijke gebreken aan allerlei onderdelen van (de buitenkant van) het gebouw. Voor elk gebrek kent het een aantal strafpunten toe, met meer strafpunten naarmate het gebrek groter of meer algemeen aanwezig is. Uiteindelijk moet men al die punten optellen tot een totaalscore. Het reglement bepaalt vanaf welke totaalscore een woning of gebouw in de gemeente als verwaarloosd geldt.

Deze werkwijze is zeer vergelijkbaar met het technisch verslag voor de beoordeling van basiscomfort en veiligheid in woningen (woningkwaliteit), zoals dat momenteel in gebruik is.⁸ Dit technisch verslag is een

afvinklijst van gebreken, waaraan punten gekoppeld zijn, met gebreken van categorie I (3 strafpunten), categorie II (6 strafpunten), categorie III (9 strafpunten) en categorie IV (15 punten). Tot en met 2016 was bij het Vlaams gewest een soortgelijk "technisch verslag inzake verwaarlozing" in gebruik, hier weliswaar met slechts drie categorieën van gebreken (met resp. 3, 6 en 9 strafpunten⁹). Dit werkte op dezelfde manier als het technisch verslag woningkwaliteit: elk gebrek kreeg een bepaald aantal strafpunten, en een pand gold als verwaarloosd als het in totaal 18 of meer strafpunten scoorde (dus meer dan de 15 strafpunten die bij woningkwaliteit de grens vormen voor inventarisatie).

Omdat de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen door het Vlaams gewest op 1 januari 2017 abrupt stopgezet is, hebben heel wat gemeenten de gewestelijke werkwijze met een puntenverslag overgenomen, vaak zelfs inclusief het voormalige technisch verslag inzake verwaarlozing.



>> Een puntenverslag heeft een aantal voordelen:

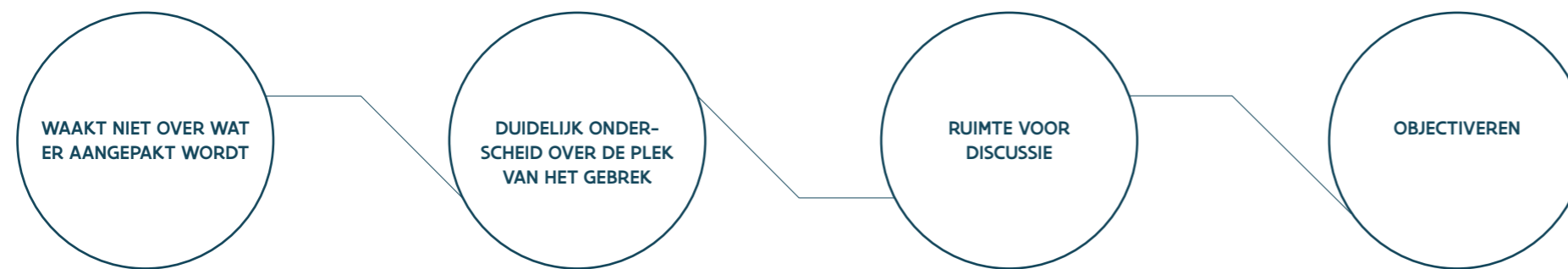


Men kan verschillende kleinere gebreken aanmerken, die samen ook voldoende strafpunten opleveren om een pand op te nemen in het register. Kleine gebreken of tekenen van verval kunnen elk op zich moeilijk als verwaarlozing in de zin van het Heftingsdecreet gelden, maar allemaal samen kunnen ze wel zorgen voor een verwaarloosd uitzicht.

Een puntenverslag is makkelijker om mee te werken voor wie weinig technische kennis of ervaring heeft in het beoordelen van verwaarlozing. Een technisch verslag heeft het karakter van een afvinklijst van punten waarop men moet letten bij het beoordelen van de verwaarlozing. Het eindoordeel volgt automatisch uit de optelsom. Cruciaal is dan wel dat men in het reglement of in de bijlage een doordachte lijst van te controleren onderdelen en kenmerken van een gebouw geeft. Bovendien is het ook bij een afvinklijst van belang dat men kan onderscheiden of iets op slechts een of enkele plaatsen in het gebouw voorkomt, of meer algemeen aanwezig is. Een puntenverslag kan niet vermijden dat men voor gebreken een afweging moet maken en een oordeel moet kunnen motiveren.

Een puntenverslag geeft een compleet overzicht van de gebreken en tekenen van verval, ongeacht of ze zwaar wegen of niet, wat voor een eigenaar een instrument kan vormen om aan de slag te gaan om zijn pand te herstellen.

>> Als men kiest voor een puntenverslag, zijn er ook enkele zaken die extra aandacht verdienen:



Bij een puntenverslag is niet voorstelbaar wat een eigenaar precies zal herstellen. Het zal voorkomen dat hij alle gebreken herstelt, maar hij kan er even goed voor kiezen om slechts een aantal gebreken te herstellen, zodat zijn woning of gebouw minder dan het maximum aantal strafpunten scoort, misschien gewoon omdat dat op korte termijn goedkoper uitkomt. In die minimalistische aanpak kan het zijn dat hij de grootste problemen eerst aanpakt, maar het is best mogelijk dat hij kiest voor een aantal kleinere gebreken en ook daarmee onder het maximum aantal strafpunten uitkomt. Het is mogelijk dat hij enkele problematische of zeer zichtbare en storende gebreken (bijv. een lek in het dak) ongemoeid laat. Kortom: met een puntenverslag heeft u als gemeente niet in de hand wat een eigenaar precies gaat herstellen, en evenmin of dat beantwoordt aan uw eigen inschatting van de aard en de ernst van de verwaarlozing.

Ook bij een puntenverslag moet men een onderscheid maken tussen een gebrek dat slechts op één duidelijk lokaliseerbare plek aanwezig is of op talrijke plaatsen of rondom rond (bijv. bepleistering die op slechts één plaats afgebokkeld is, of op talrijke plaatsen op alle gevels). Let op dat om de "algemene aanwezigheid" van een gebrek of teken van verval te kunnen vaststellen u ook het hele gebouw moet kunnen zien. Als er enkel afgebokkeld pleisterwerk aan de voorgevel te zien is (omdat dit bijv. de enige gevel is die zichtbaar is van op het openbaar domein, zoals dat bij een rijwoning het geval is), kan u niet concluderen dat er "overall" afbrokkelend pleisterwerk zichtbaar is, en dus ook niet het maximum aantal strafpunten geven (ook al is het pleisterwerk bijv. aan de voorgevel zeer sterk aangetast door afbrokkeling). Hetzelfde geldt voor verwaarloosde bijgebouwen, terwijl het hoofdgebouw op hetzelfde perceel in goede staat is (of omgekeerd): ook in zulke gevallen komt het gebrek niet algemeen voor, wat tot een lager aantal strafpunten leidt, waardoor in veel gevallen een opname in het register niet mogelijk is.

Omdat er een beoordeling nodig is hoe ernstig of hoe verspreid een gebrek is, is er ook ruimte voor discussie. Een puntenverslag kan door het gebruik van cijfers en rekensommen objectiever lijken, maar dit sluit helemaal niet uit dat eigenaars een of meerdere punten zullen betwisten, zeker ook de graad van "algemeenheid".

Een puntenverslag is slechts een manier om de verwaarlozing te objectiveren. Het blijft belangrijk om ervoor te zorgen dat de eindbeoordeling voldoet aan de definitie van verwaarlozing uit het Heffingsdecreet, die stelt dat het om ernstige, zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval moet gaan. Men kan als gemeente in zijn reglement vastleggen om vanaf een lager aantal strafpunten het pand op te nemen in het register (lager dan 18 strafpunten, zoals in de gewestelijke reglementering het geval was), maar gaat men daarin te ver, dan kan dat leiden tot opnames in het verwaarlozingsregister van panden die geen ernstige gebreken vertonen. Zo'n opname kan de eigenaar voor de rechtbank betwisten.



Uit dit alles blijkt dat het aan te raden is om het oude gewestelijke puntenverslag en de bijhorende reglementering niet zomaar over te nemen, maar eerst te evalueren en aan te passen aan de lokale situatie en beleidsdoelstellingen. Symptomatisch voor de zwakte van het gewestelijk puntenverslag is het gebrek aan succes in de inventarisatie van verwaarlozing: tussen 2010 en 2016 schommelde het aantal panden op de lijst verwaarlozing tussen ca. 750 en ca. 900 panden, en dat voor alle gemeenten van het hele gewest samen¹⁰. Ook zonder verder onderzoek is duidelijk dat dit op geen enkel ogenblik het reële aantal verwaarloosde woningen en gebouwen in Vlaanderen weergeeft. Dit heeft wellicht verschillende oorzaken, onder meer beleidsprioriteiten en personeelscapaciteit, maar zeker ook de opbouw van de reglementering met het puntenverslag, die maakte dat het moeilijk was om rijwoningen en andere gebouwen op te nemen in de inventaris waarvan men niet alle gevels en het volledige dak vanop het openbaar domein kon zien.

Varianten op het puntenverslag zijn reglementen die een uitgebreide reeks gebreken opsommen en bepalen dat vanaf een bepaald aantal aanwezige gebreken (bijv. 5) een woning of gebouw wordt opgenomen in het gemeentelijk register. In dit geval is het net als bij een klassiek technisch verslag van belang om een zo volledig mogelijke lijst van gebreken te maken, eventueel als bijlage bij het reglement. Verder gelden ongeveer dezelfde voor- en nadelen als voor puntenverslagen in het algemeen.

5.2 REGISTRATIE MET EEN BESCHRIJVEND VERSLAG

Een aantal gemeenten en ook het modelreglement van Wonen-Vlaanderen werken met een beschrijvend verslag. In een beschrijvend verslag staan de gebreken zo precies mogelijk omschreven. De conclusie dat een pand verwaarloosd is, is niet het resultaat van de optelsom van een aantal strafpunten, maar een beoordeling van de staat van verwaarlozing van het pand als geheel, onderbouwd met de beschrijving van de gebreken die maken dat die verwaarlozing als ernstig moet worden beschouwd.

Als een gemeente wil werken met een beschrijvend verslag, is het van belang dat het reglement nader definieert wat een gemeente precies verstaat onder ernstige, zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval (de omschrijving in het Hefingsdecreet).

Het modelreglement van Wonen-Vlaanderen vult dit in als gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken en werkt dit verder uit door te bepalen dat het geval is wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

» Bepalen van hoofd en/of bijgebouw(en):



Met deze invulling is er geen twijfel dat de gemeenterekening houdt met de decretale definitie. Alles wat snel tot verder verval leidt, zal wellicht ook voor de rechter stand houden als ernstig gebrek. Uiteraard zijn andere invullingen van de definitie mogelijk, zolang dit aan het eind van de procedure leidt tot de opname van panden met ernstige en zichtbare gebreken en tekenen van verval.

» Het beschrijvend verslag heeft enkele duidelijke voordelen ten opzichte van een puntenverslag:



In een beschrijvend verslag somt de gemeente volledig op welke ernstige gebreken de eigenaar moet wegwerken. Dit schept niet alleen duidelijkheid voor de eigenaar die weet wat hij moet herstellen om geschrapt te worden, maar geeft ook de gemeente meer invloed op de herstellingen.

Of een gebrek algemeen aanwezig is, speelt geen rol meer. Een dak waarvan men op straat kan zien dat het niet waterdicht is (bijv. door ontbrekende pannen of gaten), volstaat voor een opname, ongeacht wat de staat is van de overige dakbedekking, en ongeacht of de overige delen zichtbaar zijn van op het openbaar domein of niet.

Een beschrijvend verslag geeft minder aanleiding tot discussie. Men hoeft niet meer te beoordelen of iets min of meer algemeen aanwezig is of niet.

» Het beschrijvend verslag heeft ook enkele aandachtspunten:



De controle van een gebouw kan sneller: de kleine gebreken, die elk op zich geen aanleiding kunnen geven om een pand als verwaarloosd te beschouwen, hoeft men niet meer te detecteren en te omschrijven in het verslag. De controle gaat op zoek naar grote gebreken die niet of nauwelijks betwistbaar zijn.

Het is niet mogelijk om kleine gebreken (die weinig of geen impact hebben op een verder verval) mee te verrekenen in het verslag. "Vele kleintjes maken één groot" zegt het spreekwoord, dus een pand kan (heel) veel kleine gebreken vertonen, waardoor het een verwaarloosde indruk maakt. Met een beschrijvend verslag is dit moeilijk aan te pakken. In feite maakt men zelf tijdens de vaststellingen ter plaatse een selectie wat ernstig is en dus opgelost moet worden, en wat niet.

Een beschrijvend verslag vergt meer ervaring van de controleur. Hij of zij kan niet steunen op een afvinklijst. De controleur moet ook zelf zijn of haar vaststellingen koppelen aan de omschrijvingen van het gemeentelijk reglement om een dossier op te bouwen.



Een variant op een beschrijvend verslag zijn reglementen die een onderscheid maken tussen categorieën van gebreken (bijv. beperkte en algemene gebreken), die het verslag met vaststellingen beschrijft en motiveert als ernstig of als ernstig als ze met elkaar gecombineerd zijn.

De eerste gemeentelijke reglementen met een beschrijvend verslag zijn ingevoerd in 2017. Voor 1 januari 2017 maakten gemeenten met een eigen belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen meestal gebruik van de lijst van verwaarloosde woningen en gebouwen van de gewestelijke inventaris, of hadden een eigen puntenverslag dat sterk aanleunde bij het technisch verslag inzake verwaarlozing van het Vlaams gewest. Tot in 2019 bood ook Wonen-Vlaanderen een modelreglement aan dat gebaseerd was op het oude gewestelijk technisch verslag met punten. Wegens de teleurstellende resultaten die met het gewestelijke puntenverslag zijn behaald, is nu gekozen voor een modelreglement met een beschrijvend verslag.

Doordat gemeenten nog maar pas over de exclusieve bevoegdheid beschikken om verwaarloosde woningen en gebouwen aan te pakken, is de ervaring met beschrijvende verslagen nog beperkt. Toch zijn er ondertussen al ettelijke gemeenten die voor een volledig nieuw reglement met beschrijvend verslag gekozen hebben.¹¹

5.3 HET MODELREGLEMENT VAN WONEN-VLAANDEREN

Op de website van Wonen-Vlaanderen vindt u een modelreglement voor de registratie van verwaarlozing en voor de bijhorende belasting: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/verwaarloosde-woningen-opsporen-registreren-en-aanpakken>

Gemeenten passen het model best aan hun eigen lokale kenmerken en beleidskeuzes aan. Zeker voor de nadere definitie van verwaarlozing, de wijze van belastingen en de selectie van de vrijstellingen is het belangrijk om een weloverwogen keuze te maken die aansluit bij de visie van de gemeente.

Het modelreglement van Wonen-Vlaanderen bevat sinds 2019 een registratie van verwaarlozing op basis van een beschrijvend verslag (zie 5.2).



5.4 DE OPBOUW VAN HET REGLEMENT

Hieronder staan alle elementen op een rij die het reglement kan of moet bevatten. Bij het opstellen van een nieuw reglement dat een oud vervangt of wijzigt, denkt u best ook na over eventuele overgangsmatregelen. Sommige zaken zijn bij decreet geregeld en hoeven niet in het gemeentelijk reglement te staan, maar met het oog op de leesbaarheid valt dit soms wel aan te bevelen.

► De inleiding, de aanhef of de considerans

Dit gedeelte verwijst naar de regelgeving die aan de basis ligt van het verwaarlozingsreglement (o.a. het Heffingsdecreet) en motiveert de beleidskeuze om verwaarlozing te voorkomen en te bestrijden.

Voor een gemeente die deelneemt aan een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid is de opsporing, registratie en aanpak van verwaarlozing soms een aanvullende activiteit (met aanvullende subsidies). In dat geval vermeldt u in de inleiding dat de gemeente deelneemt aan zo'n project waarin deze aanvullende activiteit geselecteerd is.

De motivering van de beleidskeuze is in de loop der jaren steeds belangrijker geworden. Dit is niet enkel van belang voor het debat in de gemeenteraad, maar er ze kan ook voor de rechter getoetst worden. De rechter zal de motivering enkel op verzoek en slechts marginaal toetsen, namelijk of er geen kennelijke tegenstrijdigheid bestaat tussen de maatregel en het doel zoals het reglement dat in zijn inleiding of considerans naar voren schuift. Elementen om een reglement met maatregelen tegen verwaarlozing te motiveren kan u vinden in hoofdstuk 2.

► Begripsomschrijvingen

Om de leesbaarheid van het reglement te vergroten, kan de gemeente in een eerste artikel de belangrijkste begrippen omschrijven. Opgelet: een aantal begrippen (o.a. woning en gebouw) zijn al gedefinieerd in de Wooncode en in het Heffingsdecreet. Het is aan te bevelen hierbij aan te sluiten.

► Definitie van verwaarlozing

Verwaarlozing is gedefinieerd in artikel 25 van het Heffingsdecreet, zij het heel algemeen (zie 3.2.2). Een gemeentelijk reglement kan deze definitie overnemen en het is niet strikt noodzakelijk ze verder te uit te werken. In dat geval moeten de ernstige, zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval bij elk verwaarloosd pand apart gemotiveerd worden. In de praktijk zal een controleur echter niet vertrekken van een wit blad, maar zijn onderzoek ter plaatse structureren door op bepaalde kenmerken te letten. Het is daarom beter om de systematiek van het onderzoek ook in het gemeentelijk reglement te verduidelijken. Dit komt dan neer op de praktische definitie, zoals de gemeente die wenst te hanteren. Dat geeft niet alleen een houvast voor wie verwaarlozing moet vaststellen, maar ook voor eigenaars, die weten wat gecontroleerd wordt.

Als een reglement werkt met een puntenverslag (zie 5.1), verwijst het meestal naar een bijlage met een afvinklijst en strafpunten. Het reglement zelf beschrijft dan enkel nog de verschillende categorieën gebreken (hun ernst en het bijhorende aantal strafpunten) en het minimum aantal strafpunten dat bepaalt of een pand verwaarloosd is.

Als een reglement werkt met een beschrijvend verslag (zie 5.2), kan het de hoofdlijnen van de werkwijze specificeren en het model van een verslag van het onderzoek ter plaatse als bijlage opnemen.

Het is ook mogelijk om alle kenmerken van verwaarlozing zo exhaustief mogelijk in het reglement zelf op te sommen, waarbij het verslag van een onderzoek ter plaatse uit deze lijst put om de (ernstig) verwaarloosde toestand van een pand aan te tonen.

Het is van belang dat de definitie zo is geformuleerd dat ze een goede steun biedt voor onderzoeksverslagen die standhouden bij betwistingen. Verwaarlozing betreft louter een toestand in het heden. Het speelt geen rol hoe lang de verwaarlozing al aanhoudt en dit hoeft niet aangetoond te worden in het verslag.

► De registratie

» Het onderdeel over de registratie kan de volgende zaken regelen:

De gegevens die in het verwaarlozingsregister worden opgenomen;	Wie registreert, wat geregistreerd wordt, de opnamedatum, de wijze van registreren;	De wijze waarop de zakelijk gerechtigden van de registratie op de hoogte gebracht zullen worden;
De wijze waarop een beroep tegen de opname of het bezwaar tegen de voorgenomen opname wordt behandeld;	De wijze waarop een verzoek tot schrapping uit het verwaarlozingsregister wordt behandeld of wanneer een gemeente een pand ambtshalve schrapt;	De wijze waarop een beroep tegen een geweigerde schrapping wordt behandeld.

► Facultatief: de belasting op verwaarlozing

- Algemene bepalingen over de belasting (wat wordt belast, welke periode);
- Algemene bepalingen over de belastingplichtige (wie moet de belasting betalen, wat bij mede-eigenaars of onvolledige eigendom);
- De hoogte of de eventuele berekeningswijze van de belasting;
- De vrijstellingen of opschortingen: wanneer kan een vrijstelling of opschorting verkregen worden, hoe kan die verkregen worden, wat is de termijn;
- De inkohiering;
- De betaaltermijn;
- De procedure om bezwaar aan te tekenen tegen de belasting.

► Inwerkingtreding en opheffing

Hierin bepaalt de gemeente wanneer het reglement in voege treedt en welke andere reglementen eventueel worden vervangen of gewijzigd. Het is belangrijk om voorzichtig te zijn met het intrekken van oude reglementen, want dat betekent dat die geacht worden nooit bestaan te hebben. Daarmee vervalt voor een hele reeks vroegere beslissingen de rechtsbasis, wat meestal niet de bedoeling is.



6

Verwaarlozing
vaststellen

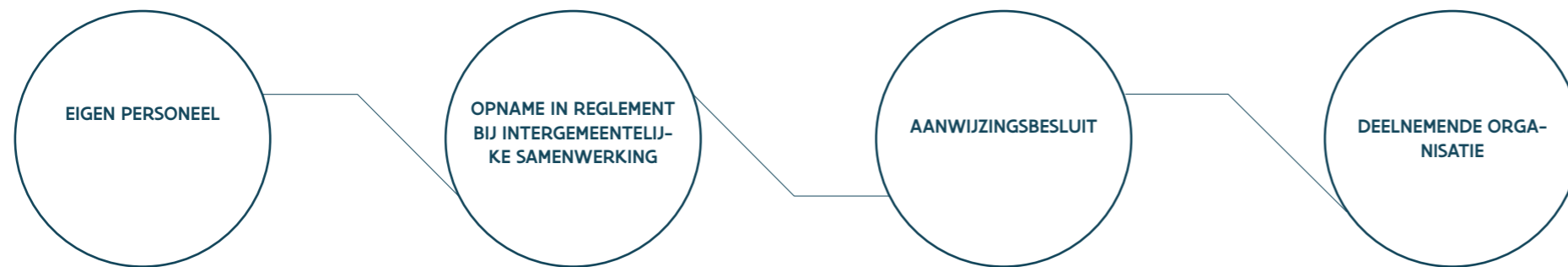
6.1 WIE KAN VERWAARLOZING VASTSTELLEN?

Verwaarlozing wordt vastgesteld door wie daarvoor van een gemeentelijk of intergemeentelijk bestuursorgaan uitdrukkelijk de opdracht heeft gekregen. Dat betekent dat het bestuursorgaan die persoon met een formeel besluit aanwijst als zijnde bevoegd om verwaarlozing op te sporen en vast te stellen. In wat volgt, noemen we dit een aanwijzingsbesluit.¹² Onthoud echter dat het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen spreekt over een “aanstellingsbewijs” dat het bevoegde personeelslid in zijn bezit moet hebben. De personeelsleden die aangewezen zijn om verwaarlozing op te sporen en vast te stellen, hebben volgens art. 25 van het Heffingsdecreet een ruime opsporingsbevoegdheid (zie hoger 3.2.6).

Het Heffingsdecreet en het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen beperken de opsporingsbevoegdheid tot “personeelsleden” van gemeenten en hun samenwerkingsverbanden. Daarmee is duidelijk dat gemeenten die bevoegdheid niet kunnen overdragen aan zuivere privébedrijven en -organisaties, of aan andere publieke of semipublieke rechtspersonen. De enige uitzondering vormen de personeelsleden van rechtspersonen van publiek recht of privaat recht die deelnemen aan een interlokale vereniging, zoals geregeld in art. 392 van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur. Omdat zij deelnemen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband, kunnen ook zij verwaarlozing opsporen met dezelfde bevoegdheden.

Het kan ook zijn dat men personeelsleden niet zulke verregaande opsporings- en controlebevoegdheden wil geven als het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen toestaat, bijvoorbeeld omdat het verwaarlozingspersoneel slechts vaststellingen maakt vanaf het publieke domein en enkel informatie raadpleegt waarover de gemeente zelf beschikt in het kader van haar normale opdrachten (bevolkingsregister, vergunningenregister enz.). Niettemin is het ook dan aan te raden om een aanwijzingsbesluit te nemen. Dat is een belangrijke voorzorg: is er geen aanwijzingsbesluit, dan zou een rechter bij betwistingen kunnen oordelen dat de vaststellingen van verwaarlozing niet rechtsgeldig zijn gebeurd, omdat de persoon die ze maakte daartoe niet uitdrukkelijk bevoegd was.

>> Hoe men personeelsleden belast met de registratie van verwaarlozing, verschilt enigszins naargelang het om een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband gaat, en ook naargelang het type van samenwerking. We overlopen hieronder de verschillende situaties:



Vanzelfsprekend kan een gemeente een gemeentelijke taak door haar eigen personeel laten uitvoeren. Het college van burgemeester en schepenen moet daartoe eerst een aanwijzingsbesluit nemen, dat wil zeggen een besluit waarin het college een persoon met zijn volledige naam en functie voor de opdracht aanwijst en zo bevoegd maakt om verwaarlozing op te sporen en te controleren. Uiteraard kan een college in één aanwijzingsbesluit meerdere personen aanwijzen.

Als een gemeente ervoor kiest om de registratie van verwaarlozing te laten uitvoeren door een intergemeentelijk samenwerkingsverband, neemt ze die beslissing bij voorkeur op in het gemeentelijk verwaarlozingsreglement. Hoewel dat juridisch waarschijnlijk niet noodzakelijk is, schept het in elk geval duidelijkheid over de opdracht. Het beslissingsorgaan van het samenwerkingsverband kan op zijn beurt met een besluit een of meer personeelsleden aanwijzen om de opdracht uit te voeren. Als de opdracht van de gemeente aan het samenwerkingsverband niet in het reglement of in een andere gemeentebeslissing geregeld is, kan een college ook rechtstreeks personeelsleden van het samenwerkingsverband aanwijzen met een aanwijzingsbesluit.

Als de intergemeentelijke samenwerking de vorm heeft van een interlokale vereniging, is er een aparte situatie. Een interlokale vereniging is een intergemeentelijk samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid, opgericht om een welbepaald project van gemeentelijk belang te verwezenlijken.¹³ Dat betekent dat deze samenwerking geen eigen personeel in dienst kan nemen en geen eigen beslissingsorgaan heeft dat een aanwijzingsbesluit kan nemen. In dat geval moeten de colleges van de deelnemende gemeenten een aanwijzingsbesluit nemen om personeelsleden aan te wijzen om verwaarlozing op te sporen.

Een interlokale vereniging is ook bijzonder in die zin dat andere rechtspersonen dan gemeenten eraan kunnen deelnemen, bijv. een deelnemende organisatie die het project uitvoert. Dat kan ook voor de registratie van verwaarlozing. Verwaarlozing opsporen, registreren en aanpakken is zelfs voorzien als aanvullende activiteit van een intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid dat gesubsidieerd wordt op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, of op basis van zijn opvolgingsbesluit, het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid. Als een deelnemende organisatie van de interlokale vereniging verwaarlozing opspoot en registreert, wordt ook dit best vermeld in het verwaarlozingsreglement. De colleges van de deelnemende gemeenten moeten daarnaast een aanwijzingsbesluit opmaken voor een of meer van de personeelsleden die werken voor de interlokale vereniging.



Wie verwaarlozing opspoot, heeft best een aanstellingsbewijs of een legitimatiekaart op zak. Dat is niet verplicht als de vaststellingen gebeuren vanaf het publieke domein dat vrij toegankelijk is voor iedereen, maar het is wel prettiger werken. Wie vaststellingen doet, zal immers regelmatig bepaalde panden nader inspecteren of fotograferen. Het komt voor dat buurtbewoners of voorbijgangers dan vragen stellen. Op zo'n moment is het handig om een legitimatiekaart te kunnen laten zien, om aan te tonen dat men werkt in opdracht van de gemeente.

6.2 METHODES OM VERWAARLOZING OP TE SPOREN

Er zijn verschillende methodes om verwaarlozing op te sporen. De zoekmethode bepaalt in aanzienlijke mate het resultaat. Een registratie ad hoc, bijv. bij toevallige vaststellingen of na klacht, zal een kleiner deel van de reële verwaarlozing boven water brengen dan een terreinscreening straat per straat. Bij een administratieve controle in het kadaster of (indien aanwezig) het gemeentelijk leegstandsregister vindt men ten dele andere verwaarloosde panden dan bij veldwerk. Een goede registratie van verwaarlozing combineert daarom verschillende methodes.

Welke methode(s) men ook kiest, het is belangrijk om ernaar te streven het grondgebied gelijkmatig en met dezelfde regelmaat te screenen, om een gelijke behandeling van alle eigenaars te garanderen. Wil men verwaarlozing slechts in welbepaalde zones bestrijden, dan moet dat in het gemeentelijk reglement bepaald zijn en gemotiveerd worden.

Elk verwaarlozingsregister is onvermijdelijk een momentopname, dat wil zeggen voor elk pand maar correct op het moment van de vaststellingen. Een verlaten gebouw dat vandaag nog in redelijke staat is, kan na bijv. een harde winter veel meer gebreken vertonen. Slecht of ontbrekend onderhoud aan muren en daken kan vrij plots tot verzakkingen of een gedeeltelijke instorting leiden na enkele najaarsstormen. Omgekeerd kan een gebouw dat nu verwaarloosd is, morgen voorwerp zijn van een aanvraag om te slopen. Dat alles hoeft geen probleem te vormen, zolang een gemeente maar regelmatig en consequent verwaarlozing opspoorde.



De administratieve methode

De administratieve methode of “desktop research” bestaat uit het consulteren van bestaande databanken en beschikbare gegevens om (eerste) indicaties van verwaarlozing te verzamelen. Dat kan volledig vanop kantoor gebeuren. De mogelijkheden om verwaarlozing administratief vast te stellen, zijn niet zo groot als bijv. bij leegstand of tweede verblijven, waar het bevolkingsregister een indicatie geeft. Maar er zijn twee mogelijkheden om verwaarlozing op het spoor te komen nog voor men ter plaatse gaat: het kadaster en het leegstandsregister.

Eigenaars kunnen een verminderde onroerende voorheffing vragen wegens de vervallen staat van het gebouw. De onroerende voorheffing is immers een belasting op het gebruik en het rendement van een goed, en bij een vervallen of ruïneuze staat is dat rendement er niet meer. Ze kunnen die vermindering aanvragen bij de Vlaamse Belastingdienst. Deze dienst beschikt daardoor over deze gegevens. De gemeente kan deze gegevens opvragen omdat zij via de opcentiemen op de onroerende voorheffing betrokken is bij deze belasting, maar een geldige beweegreden is uiteraard ook het beleid dat ze voert dat gericht is op de bestrijding van verwaarlozing.

Het is wellicht efficiënter werken om met een dergelijk administratief onderzoek te beginnen en een zogenoemde vermoedenslijst samen te stellen: een lijst van adressen waarvan de gemeente op basis van de gegevens die ze al heeft, vermoedt dat ze verwaarloosd zijn. Deze lijst vormt dan de basis voor onderzoeken ter plaatse.¹⁴ Al is een vermoedenslijst opmaken al lang niet meer verplicht, het blijft een goede basis om het veldwerk gericht te maken en te beperken.

>> De tweede databank die consulteerbaar is vanop kantoor zal in heel wat gemeenten het leegstandsregister zijn. Een aantal van de leegstandsindicaties die in omloop zijn, zijn ook indicaties van verwaarlozing, bijvoorbeeld:

> Dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd); de verwaarloosde staat van het gebouw en de omgeving (een verwaarloosde omgeving gaat vaak, maar niet altijd, gepaard met een verwaarlozing van het gebouw);

> De winddichtheid of waterdichtheid van het pand die niet (meer) gewaarborgd is door glasbreuk, buitenschrijnwerk dat niet meer gesloten kan worden, openingen in wanden of bedaking, schade door lekken...;

> Onafgewerkte ruwbouw;

> Ernstige in pandige vernielingen of gedeeltelijke sloop;

> Ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk.

De veldwerkmethode

Bij de veldwerkmethode gaat een gemeente straat per straat op zoek naar verwaarloosde woningen en gebouwen. De vaststellingen ter plaatse horen te gebeuren door specifiek aangewezen personeel (zie 6.1). Zij kunnen daarbij wel gebruik maken van terreinkennis en rapporteringen van stads- of gemeenschapswachten of buurtinspecteurs (wijkagenten).

Omdat verwaarlozing gaat over een uiterlijke en slechts ter plaatse zichtbare toestand, zal veldwerk altijd wel de voornaamste opsporingsmethode blijven. Omdat de mogelijkheden voor een administratieve opsporing heel beperkt zijn, valt het te overwegen om zich uitsluitend op de veldwerkmethode te concentreren.

Er zijn verschillende manieren in omloop om het veldwerk te organiseren en de resultaten te verbeteren. Er zijn gemeenten die samenwerken met een soort van “veldwerkers”: personeel van andere gemeentediensten dat vaak in de gemeente onderweg is. Zij kunnen verwaarloosde panden signaleren met steekkaarten waarop ze indicaties kunnen aankruisen waarom ze oordelen dat het pand verwaarloosd is. Dat vergemakkelijkt het onderzoek ter plaatse door de ambtenaar die is aangewezen om verwaarlozing op te sporen en te registreren.

Heel wat gemeenten registreren niet alleen verwaarlozing, maar ook leegstaande woningen en gebouwen en tweede verblijven, soms ook nog de toestand van andere zaken. Het spreekt voor zich dat het in zulke gevallen efficiënter is om bij het onderzoek straat per straat die zaken te combineren en te laten uitvoeren door dezelfde persoon.

De ad hoc-methode

Een gemeente kan verwaarlozing registreren naargelang ze weet krijgt van een verwaarloosd pand (ad hoc). Dat kan op basis van klachten, berichten van gemeentediensten of toevallige vaststellingen in het kader van andere gemeentelijke taken. Dit is de minst actieve methode, maar ook de methode die slechts een klein deel van de verwaarlozing aan het licht brengt. In de praktijk is dat enkel de meest zichtbare verwaarlozing, door de plaats waar de woning of het gebouw toevallig staat en/of het grote aantal zichtbare gebreken. Om enig succes te boeken met deze zoekmethode is het belangrijk dat burgers en gemeentepersoneel weten dat ze verwaarlozing kunnen signaleren en waar.

Ook de ad hoc-methode moet streven naar objectiviteit en gelijkheid. Dat kan door klachten en tips uit verschillende bronnen te verzamelen. Een bezorgde buurtbewoner meldt dat de ruiten van een gebouw al geruime tijd open staan of inge-

gooid zijn en niet hersteld worden. Een wijkagent meldt dat hij iemand aangetroffen heeft in een woning in zeer slechte staat. Een collega van de milieudienst meldt dat bij het onderzoek naar een klacht over extreme afvalophoping in een tuin ook de woning in slechte staat verkeerde. Dergelijke panden kunnen op een vermoedenslijst komen, waarna een onderzoek ter plaatse zal uitwijzen of verdere stappen nodig zijn.

Deze zoekmethode wordt bij voorkeur alleen als aanvulling op de andere methodes gebruikt. Anders berust de registratie mogelijk te zeer op toeval, of op de wisselende motieven van tipgevers. Zo komt de gelijke behandeling van alle burgers in het gedrang, wat de legitimiteit van het gemeentelijk verwaarlozingsbeleid in vraag stelt.

De omgang met kenmerken van verwaarlozing

Niet enkel de opsporingsmethodes bepalen het resultaat, maar ook de manier waarop een controleur met kenmerken van verwaarlozing omgaat. Vaak speelt de overweging hoe men tekenen van verval beoordeelt pas een rol op het niveau van de praktische uitvoering van de vaststellingen, en dus “onder” het niveau van het reglement. Dat geldt zeker voor een beschrijvend verslag, maar ook voor een puntenverslag, waar men zijn vaststellingen moet omzetten in een puntenscore. Daardoor komt een grote feitelijke beslissingsmacht in de handen te liggen van de individuele ambtenaar die verwaarlozing opspoort. Als slechts één ambtenaar bevoegd is voor verwaarlozing, bepaalt die op die manier in aanzienlijke mate het beleid. En als er meerdere ambtenaren zijn, bestaat het risico dat ze allemaal anders met de visuele gebreken omgaan, wat de gelijke behandeling van eigenaars

in het gedrang brengt. Daarom is het aan te raden om de beoordeling van gebreken duidelijk af te spreken, niet alleen tussen verschillende medewerkers, maar ook met het beleid, bij voorkeur met het college van burgemeester en schepenen dat in veel gemeenten bevoegd is om over beroepen te beslissen of alleszins over bezwaren tegen de belasting.

Niet enkel afspraken vooraf zijn belangrijk. Het is ook raadzaam om de werkwijze regelmatig te evalueren en controleren. Zeker als slechts enkele personen (of zelfs maar één ambtenaar) verwaarlozing opsporen en vaststellen. Dit is noodzakelijk om fouten, een sluipende verschuiving in de werkwijze, maar ook fraude zo veel mogelijk uit te sluiten. Soortgelijke aanbevelingen zijn ook gedaan door Audit Vlaanderen in zijn thema-audit “gemeentelijke belastingen en retributies” van 2016.¹⁵

6.3 HET ONDERZOEK TER PLAATSE

Een onderzoek ter plaatse is altijd noodzakelijk, welke zoekmethode u ook gebruikt. Verwaarlozing is immers een feitenkwestie (een pand moet daadwerkelijk verwaarloosd zijn in de realiteit), en is niet bewezen door louter aangiften of administratieve gegevens. Dit geldt voor gemeenten, maar ook voor eigenaars. Om een opname op het register te betwisten of een schrapping aan te vragen, moeten ook eigenaars daadwerkelijke herstellingen (of sloop) aantonen en volstaat een zuiver formele aangifte van herstel niet.

De datum van het onderzoek ter plaatse is een zeer belangrijk element in de vaststellingen. De feiten die een gemeente vaststelt, moeten immers tegensprekelijk zijn: een eigenaar moet welbepaalde vaststellingen kunnen tegenspreken, en een datum waarop die vaststellingen zijn gedaan, is daarvoor noodzakelijk.

Het onderzoek ter plaatse moet gebeuren aan de hand van definities, omschrijvingen of technische verslagen uit het gemeentelijk verwaarlozingsreglement. Aan de hand van de vermoedenslijsten kunt u periodiek onderzoeken ter plaatse uitvoeren om de verwaarlozing vast te stellen. Sommige gemeenten doen dat een keer per jaar, andere een keer per trimester of per semester.

Het onderzoek ter plaatse is uitwendig en gebeurt uitsluitend vanaf het publieke domein. Er is geen wettelijke basis om verwaarlozing vast te stellen vanaf aangrenzend privédomein of vanuit de lucht, en al helemaal niet om slechts op basis van een vermoeden of melding van verwaarlozing een goed te betreden. Ook al is een goed niet afgesloten met een omheining, poorten of deuren, dit geeft niet het recht om het te betreden om verwaarlozing vast te stellen. Vaststellingen die gebeuren op privéterrein zal een rechter nietig verklaren. Ook als een eigenaar u toestemming geeft om op zijn eigendom vast te stellen dat een aangrenzend pand verwaarloosd is, is dit onvoldoende om geldige vaststellingen te doen.

>> Verder nuttige wenken voor het onderzoek ter plaatse:

> Foto's zijn aan te bevelen, omdat ze veel (visuele) informatie geven en de toestand verduidelijken, maar ze zijn niet verplicht.

> Een goed technisch verslag waarop de onderzoeker zijn bevindingen kan noteren vereenvoudigt de opmaak van het beschrijvende verslag en het attest.



6.4 HET ADMINISTRATIEF DOSSIER EN HET OPNAMEATTEST

Om de verwaarlozing van een woning of gebouw na het onderzoek officieel vast te leggen, maakt u een document aan dat dit formaliseert. In dat document bundelt u alle indicaties die de vaststelling staven dat een woning of gebouw verwaarloosd is, samen met de datum van die vaststelling. Met dit document deelt u de eigenaar officieel mee dat zijn pand verwaarloosd is. Het vormt tegelijk de basis om een woning of gebouw op te nemen in het gemeentelijk register, maar ook de basis voor de eigenaar om de opname eventueel aan te vechten.

In de wetgeving bestaat geen vaste benaming voor dit document. Een vaak gehoorde term is "administratieve akte". Deze term is afkomstig uit de oude regelgeving toen het Vlaams gewest bevoegd was voor de opsporing en inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen. Een andere mogelijke benaming is "opnameattest", naar analogie met het registratieattest dat gebruikt wordt om eigenaars te informeren dat hun woning opgenomen is in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Ook voor de opname van een bedrijfsruimte in de Vlaamse inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten gebruikt men een registratieattest. Vandaar dat in deze handleiding verder "opnameattest verwaarlozing" of korter "opnameattest" gebruikt wordt. Dit is ook de naam die het modelreglement voor de registratie en belasting van verwaarlozing van Wonen-Vlaanderen gebruikt.

>> Verder nuttige wenken voor het onderzoek ter plaatse:

> Een nummering van het attest (voor een correcte administratieve verwerking);

> Het adres en de kadastrale gegevens van het verwaarloosde pand;

> De identiteit en het adres van de houder(s) van het zakelijk recht;

> De indicaties en vaststellingen die de verwaarlozing staven;

> Foto's en een beschrijvend verslag;

> De datum waarop het attest is opgesteld.

De datum van het attest is zeer belangrijk. Het is normaal gesproken de datum van de vaststellingen en het is de datum waarop een woning of gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister.

6.5 DE ZAKELIJK GERECHTIGDE(N) INFORMEREN

Wie over wat in kennis stellen?

>> De kennisgeving gebeurt met een aangetekend schrijven of door afgifte tegen een ontvangstbewijs. U moet immers kunnen bewijzen dat de juiste mensen volledig en op tijd geïnformeerd zijn. De kennisgeving bevat best volgende gegevens:

> Het opnameattest verwaarlozing (vaak ook administratieve akte genoemd, zie 6.4); het beschrijvend verslag met foto's voegt u best toe, voor zover dit geen deel zou uitmaken van het opnameattest.

> Informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister, in het bijzonder over de belasting (minimum bedrag, wanneer die belasting verschuldigd wordt, enz.);

> Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het register;

> Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het verwaarlozingsregister.

Het spreekt voor zich dat u de eigenaar in kennis moet stellen dat u zijn pand zal opnemen op het verwaarlozingsregister. Bij "eigenaar" gaat het meer bepaald om de houder(s) van het zakelijk recht, ook wel zakelijk gerechtigde genoemd.¹⁶ Dat is de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volle eigendom, vruchtgebruik, recht van opstal of erfpacht. U brengt best alle zakelijk gerechtigden apart op de hoogte (ook als ze op hetzelfde adres wonen), voor zover ze bekend zijn bij de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen.

Correcte kadastragegevens van eigenaars

Om efficiënt adresgegevens van de zakelijk gerechtigden te kunnen opsporen, is het belangrijk dat de gemeente toegang heeft tot actuele kadastragegevens. Die worden beheerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD, dat een onderdeel is van de Federale Overheidsdienst Financiën). Om toegang te krijgen, heeft een gemeente twee dingen nodig: een machtiging in het kader van de privacywetgeving, en een technisch toegangspatform.

Tot de inwerkingtreding van de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG, ook bekend onder de Engelse afkorting GDPR) op 25 mei 2018 verleende de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (CBPL) machtigingen om persoonsgegevens te consulteren. Vandaag is de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) hiervoor bevoegd. Er bestaat een algemene machtiging voor de toegang tot het kadaster bij de AAPD door de VVSG, verleend bij beraadslaging van het Sectoraal comité voor de Federale Overheid FO 04/2017 van 9 maart 2017. Gemeenten konden zich hierbij

aansluiten als zij aan het CBPL een geschreven en ondertekende verbintenis toestuurdën waarmee zij zich aansluiten bij de voorwaarden van deze beraadslaging. Heel wat gemeenten hebben dat ook gedaan. Deze machtigingen blijven rechtsgeldig. Nieuwe machtigingen verlopen echter via de GBA en volgens de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Voor de technische toegang tot kadastragegevens kan een gemeente het makkelijkst aansluiten bij het MAGDA-platform (MAXimale GegevensDeling tussen Administraties) van de Vlaamse overheid. Meer info hierover vindt u op: <https://overheid.vlaanderen.be/magda>. Opgelet: voor u kan aansluiten, moet u in het bezit zijn van de juiste machtiging om de nodige persoonsgegevens te kunnen consulteren en verwerken. De functionaris voor gegevensbescherming van uw gemeente (vroeger veiligheidsconsulent genoemd) kan u hierover meer vertellen.

7

Verwaarlozing
aanpakken

7.1 OPNAME EN OPBOUW

De basis om een woning of een gebouw in het verwaarlozingsregister op te nemen, is het opnameattest verwaarlozing (ook administratieve akte genoemd; zie hoofdstuk 6.4). Hierin staan alle noodzakelijk gegevens, inclusief de vaststellingen die de opname staven. De datum van het attest is ook de opnamedatum in het register. Om die reden mag de opmaak van het attest niet al te lang na de vaststelling van de verwaarlozing gebeuren.

Een opname in het register kan onmiddellijk vanaf de datum van het opnameattest, maar als het gemeentelijk reglement een beroeps- of bezwaarmogelijkheid voorziet, werkt men best met voorlopige opnames tot de termijn voor een beroep verlopen is, of tot de beslissing die een eventueel beroep verwerpt.

Er zijn geen regels voor de opbouw en bijwerking van het gemeentelijk register. Gemeenten zijn vrij om een register uit te werken aangepast aan hun behoefte.

7.2 SCHRAPPING

Het Heffingsdecreet legt in art. 25, §3, vast wanneer een woning of een gebouw uit het verwaarlozingsregister moet worden geschrapt. Gemeenten kunnen daar niet van afwijken: zij moeten een woning of een gebouw schrappen als de zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval werden hersteld of verwijderd. Als het om sloop gaat, bepaalt het Heffingsdecreet bovendien dat ook het puin geruimd moet zijn. Dit betekent in het geval van een werkwijze met een puntenverslag (zie hoofdstuk 5.1) dat een pand geschrapt moet worden als het onder het minimum aantal punten voor opname scoort. Bij een beschrijvend verslag volstaat om te schrappen dat de zakelijk gerechtigde de gebreken herstelt of verwijdert die in het verslag zijn aangegeven. Een gemeente kan niet meer herstellingen opleggen dan nodig zijn om onder de grens voor registratie te vallen. Een pand dat geen ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont, kan niet langer opgenomen blijven.

De zakelijk gerechtigde moet zelf bewijzen dat de gebreken en tekenen van verval zijn hersteld of verwijderd of dat het pand gesloopt is. Ook al is het in veel gevallen de gemeente die een vergunning voor renovatiewerken of sloop aflevert, dit betekent niet automatisch dat die renovatie- of sloopwerken ook daadwerkelijk uitgevoerd zijn of worden, zodat de eigenaar moeilijk anders dan verantwoordelijk kan blijven om het te melden en de schrapping aan te vragen.

Voor het goede verloop van de schrappingsprocedure is het raadzaam om in het verwaarlozingsreglement enkele zaken te regelen, zoals noodzakelijke gegevens en behandelingstermijnen. Het modelreglement op de website van Wonen-Vlaanderen geeft aan hoe dit kan.

7.3 BEROEPSMOGELIJKHEDEN

Een georganiseerd administratief beroep tegen de verwaarlozingsregistratie is niet opgelegd in het Heffingsdecreet. Toch is het noodzakelijk om in het gemeentelijk reglement een mogelijkheid te voorzien om de opname van een pand te betwisten, en dit op basis van de algemene regels van goed bestuur, die een procedure met woord en wederwoord vragen.

Verwaarlozing is na vaststelling onmiddellijk hinderlijk. Een gemeente kan dan ook beslissen om de vastgestelde verwaarlozing onmiddellijk te belasten. In dat geval bestaat de bezwaarprocedure voor het college van burgemeester en schepenen zoals bij andere belastingen. Wil een gemeente liever een geleidelijke aanpak (eerst opname, en pas belasten als niets gebeurt), is het beter om met een beroep tegen opname te werken.

Een beroepsprocedure klaart betwistingen uit voor een gemeente overgaat tot een verwaarlozings-belasting of andere maatregelen, wat in het voordeel is van zowel het bestuur als van de zakelijk gerechtigde. Belangrijk is dat de beroepsprocedure duidelijk uiteengezet is in het reglement, zodat de zakelijk gerechtigde(n) weten welke stappen ze kunnen ondernemen en met welke termijn ze rekening moeten houden als ze het niet eens zijn met de beslissing.

Een zakelijk gerechtigde heeft de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen zowel de beslissing tot opname van een pand in het verwaarlozingsregister als tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping van een pand uit het verwaarlozingsregister.

Als alternatief voor een beroep tegen een (voorlopige) opname op het register kan een gemeente werken met een voorgenomen (i.p.v. voorlopige) opname en de mogelijkheid om bezwaar in te dienen.

Beroep tegen de opname

Hieronder schetsen we de beroepsprocedure met de termijnen en vormvereisten zoals die voorgesteld worden in het modelreglement verwaarlozing van Wonen-Vlaanderen. Een gemeente kan de beroepsprocedure evenwel met andere termijnen en formaliteiten organiseren.

Een reglement dat werkt met een beroepsprocedure veronderstelt dat na de vaststellingen de zakelijk gerechtigde op de hoogte gebracht wordt van de voorlopige opname van de woning of het gebouw op het register. De opname is voorlopig, zolang een beroep nog mogelijk is. De opname wordt definitief, zodra een beroep verworpen is of de beroepstermijn verlopen zonder dat een beroep is ingediend.

Het is de zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde die een beroepschrift kan indienen. In de meeste reglementen moet dat binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing tot opname, maar andere termijnen zijn mogelijk, zo lang ze redelijk zijn. Een zakelijk gerechtigde moet voldoende tijd krijgen om een beroepschrift op te stellen en in te dienen, maar anderzijds mag een procedure niet nodeloos lang duren. Zolang de beroepstermijn niet verstreken is, kan de zakelijk gerechtigde een vervangend beroepschrift indienen. Het eerdere beroepschrift wordt dan als ingetrokken beschouwd.

Het beroepschrift moet een aantal formele (identificatie)gegevens bevatten: de identiteit en het adres van de indiener, een verwijzing naar het opnameattest (of de administratieve akte) en het adres van het pand waarover het gaat. Daarnaast bevat

het bewijsstukken die staven dat het pand niet (langer) verwaarloosd is.

Het beroep moet ingediend worden bij de beroepsinstantie die het reglement aanwijst. Dat is meestal het college van burgemeester en schepenen of het bestuursorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband waaraan het beheer van het verwaarlozingsregister is toevertrouwd. Het is ongebruikelijk, maar mogelijk om een welbepaald personeelslid van de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband over beroepen te laten beslissen. Dan is het aan te raden dat dit niet een personeelslid is dat ook de opsporing en vaststelling van de verwaarlozing doet en over de opname heeft beslist. Alleen zo is een onafhankelijke beoordeling van de beroepsargumenten mogelijk. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid hebben geen bestuursorgaan dat over een beroep kan beslissen. Zij kunnen de behandeling van beroepschriften weliswaar voorbereiden, maar de formele beslissing over het beroep ligt in dergelijk geval bij het college van burgemeester en schepenen.

De beroepsinstantie registreert het beroepschrift best in het verwaarlozingsregister. Het is aanbevolen om aan de indiener een ontvangstmelding te sturen. Daarna kijkt de beroepsinstantie de ontvankelijkheid na en de gegrondheid.

Het beroep is onontvankelijk als het te laat wordt ingediend, niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of niet is ondertekend. Het ontbreken van bewijsstukken is geen reden om een

beroep onontvankelijk te verklaren; in dat geval vraagt de beroepsinstantie best bijkomende informatie op. Als het beroep onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dat aan de indiener mee. De procedure is daarmee afgehandeld.

Als het beroep ontvankelijk is, onderzoekt de beroepsinstantie de gegrondheid. Dat gebeurt aan de hand van de ingediende stukken of door een onderzoek ter plaatse.

Het reglement moet voor de rechtszekerheid een termijn voorzien waarbinnen de beroepsinstantie een uitspraak doet. Ook deze termijn moet redelijk zijn: lang genoeg om een onderzoek te kunnen doen naar de gegrondheid van het beroep, maar niet te lang, zodat de onzekerheid over de beslissing niet nodeloos aansleept. De meeste reglementen voorzien een termijn van 90 dagen. Als er dan geen beslissing genomen is, bepaalt het reglement best dat het beroep is ingewilligd, om stilzwijgende beslissingen in het nadeel van de burger te vermijden.

De gemeente moet de indiener van het beroep van de beslissing op de hoogte brengen. Dat gebeurt best met een aangetekende zending of bij afgifte tegen een ontvangstbewijs.

Een ingewilligd of niet beantwoord beroep betekent dat het pand niet is opgenomen in het verwaarlozingsregister en nooit geweest is. De gemaakte vaststellingen kunnen geen aanleiding meer geven tot een nieuwe opname in het verwaarlozingsregister.



Beroep tegen een geweigerde schrapping

Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig wordt betwist of als het beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, neemt een gemeente het pand op in het verwaarlozingsregister vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing (een beroep heeft in principe geen impact op de datum waarop de verwaarlozing ingaat).

>> Let op: er is sprake van een procedurefout als bijvoorbeeld de kennisgeving van de opname niet correct gebeurde, als niet alle zakelijk gerechtigden werden aangeschreven, als er geen volledig beschrijvend verslag is opge maakt en ter kennis gesteld.

Er is niet alleen een beroep mogelijk tegen de beslissing om een pand op te nemen op het register, maar ook tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping. Dit houdt in dat de effectieve beslissing (al dan niet een schrapping) kan bestreden worden, evenals de ingangsdatum van de schrapping.

Om de beroepsprocedure tegen een geweigerde schrapping zo transparant mogelijk te houden voor zowel administratie als voor burgers handelt men best dezelfde procedureregels en -termijnen als bij het beroep tegen de beslissing tot opname (zie hoger 7.3.1).

Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht of de indiener geen beslissing meedeelt binnen de beslissingstermijn, wordt het beroep ingewilligd. Datum van schrapping is de datum van het initiële verzoek tot schrapping.

Als het beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, blijft de opname in het verwaarlozingsregister behouden vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

Als een zakelijk gerechtigde niet akkoord gaat met de beroepsbeslissing van de gemeente, hangen zijn verdere beroepsmogelijkheden af van het feit of er in de gemeente een verwaarlozingsbelasting bestaat of niet.

Indien er in de gemeente een verwaarlozingsbelasting bestaat, zijn de verdere beroepsmogelijkheden geregeld in het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen. De zakelijk gerechtigde kan dan bezwaar indienen tegen de belastingaanslag bij het college van burgemeester en schepenen. Gaat hij ook met deze beslissing niet akkoord, kan hij in beroep gaan bij de rechtbank van eerste aanleg. Daarbij kan hij opnieuw alle aspecten van de verwaarlozingsbelasting aanvechten, inclusief de reden voor de opname in het verwaarlozingsregister. De voorwaarde is wel dat hij alle gemeentelijke beroepsmogelijkheden effectief uitgeput heeft.

Hoger beroep

Bestaat er geen verwaarlozingsbelasting, is het de vraag of er nadelige gevolgen zijn van de opname in het verwaarlozingsregister. In principe kan elke administratieve beslissing aangevochten worden bij de Raad van State, die oordeelt of er algemene en grondwettelijke rechtsbeginselen geschonden zijn. Dat kan echter alleen als een administratieve beslissing een aantoonbaar nadeel veroorzaakt voor de appellant. Als er geen verwaarlozingsbelasting is en geen andere maatregel met nadelige rechtsgevolgen voor de zakelijk gerechtigde, is een procedure voor de Raad van State zonder voorwerp.

Het is in de briefwisseling over de opname in het verwaarlozingsregister en een eventueel beroep hiertegen niet nodig om naar verdere beroepsmogelijkheden tegen opname te verwijzen. Wel wijst men de zakelijk gerechtigde best op de gevolgen van de opname, in het bijzonder de verwaarlozingsbelasting (als die in de gemeente bestaat) en de mogelijkheid om naar aanleiding van de aanslag bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Als een zakelijk gerechtigde niet akkoord gaat met de beroepsbeslissing van de gemeente, hangen zijn verdere beroepsmogelijkheden af van het feit of er in de gemeente een verwaarlozingsbelasting bestaat of niet.

Indien er in de gemeente een verwaarlozingsbelasting bestaat, zijn de verdere beroepsmogelijkheden geregeld in het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen. De zakelijk gerechtigde kan dan bezwaar indienen tegen de belastingaanslag bij het college van burgemeester en schepenen. Gaat hij ook met deze beslissing niet akkoord, kan hij in beroep gaan bij de rechtbank van eerste aanleg. Daarbij kan hij opnieuw alle aspecten van de verwaarlozingsbelasting aanvechten, inclusief de reden voor de opname in het verwaarlozingsregister. De voorwaarde is wel dat hij alle gemeentelijke beroepsmogelijkheden effectief uitgeput heeft.¹⁷

Bestaat er geen verwaarlozingsbelasting, is het de vraag of er nadelige gevolgen zijn van de opname in het verwaarlozingsregister. In principe kan elke administratieve beslissing aangevochten worden bij de Raad

van State, die oordeelt of er algemene en grondwettelijke rechtsbeginselen geschonden zijn. Dat kan echter alleen als een administratieve beslissing een aantoonbaar nadeel veroorzaakt voor de appellant. Als er geen verwaarlozingsbelasting is en geen andere maatregel met nadelige rechtsgevolgen voor de zakelijk gerechtigde, is een procedure voor de Raad van State zonder voorwerp.¹⁸

Het is in de briefwisseling over de opname in het verwaarlozingsregister en een eventueel beroep hiertegen niet nodig om naar verdere beroepsmogelijkheden tegen opname te verwijzen. Wel wijst men de zakelijk gerechtigde best op de gevolgen van de opname, in het bijzonder de verwaarlozingsbelasting (als die in de gemeente bestaat) en de mogelijkheid om naar aanleiding van de aanslag bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen.

8

Verwaarlozing aanpakken

8.1 WETTELIJKE GEVOLGEN VAN HET VERWAARLOZINGSREGISTER

De opname van een gebouw of woning in het verwaarlozingsregister heeft bepaalde gevolgen. Het meest tastbare gevolg voor de eigenaar is in veel gevallen de gemeentelijke belasting op verwaarlozing (zie hierna, hoofdstuk 9), maar er zijn ook nog een aantal andere aspecten waar gemeenten (en eigenaars) best rekening mee houden.

Tot in 2018 bestonden enkele steunmaatregelen, die terug te vinden waren in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Zo was er een verlaging van de registratierechten voorzien (heden verkooprechten genoemd) voor de verkoop van een woning of een gebouw dat op een verwaarlozingsregister stond (op de eerste schijf van 30.000 euro waren geen registratierechten verschuldigd). Dit voordeel is echter afgeschaft voor verkoopovereenkomsten vanaf 1 juni 2018.¹⁹

Daarnaast bestond de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten (de zgn. "mama-en-papa-lening"). Dit is een belastingvoordeel voor een kredietgever die een som geld leent aan iemand die een pand renoveert dat in het verwaarlozingsregister is opgenomen om er zelf in te gaan wonen. Het belastingvoordeel bestaat uit 2,5% per jaar van de som die de kredietgever in de loop van het aanslagjaar ter beschikking stelt voor de renovatie van het pand, met een beperking van het uitgeleende bedrag tot 25.000 euro. Dit komt neer op maximum 625 euro belastingvoordeel per jaar zolang de renovatieovereenkomst loopt. De looptijd voor de belastingvermindering is beperkt tot 30 jaar. Om dit voordeel te kunnen krijgen, moesten de geldschieter en de renoveerder een renovatieovereenkomst afsluiten. De mogelijkheid om nieuwe renovatieovereenkomsten te sluiten bestond tot 31 december 2018. Bestaande renovatieovereenkomsten blijven geldig voor de afgesproken looptijd en komen al die tijd in aanmerking voor een belastingvermindering.²⁰

Naast een (voorlopig nog niet nader uitgewerkte) subsidieregeling bestaan er ook enkele instrumenten die de mogelijkheid geven om als overheid zelf de verwaarlozing te beëindigen met het oog op een sociaal woonaanbod: het voorkooprecht en het sociaal beheersrecht.

Subsidies voor activeringsprojecten

In het najaar van 2016 keurde het Vlaams Parlement een nieuw subsidiekader goed voor projecten die verwaarloosde, ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde of leegstaande woningen, gebouwen en bedrijfsruimten willen renoveren en omvormen tot sociale of bescheiden woningen.²¹ Dergelijke projecten krijgen de naam “activeringsprojecten” en zijn uitgewerkt in de huidige artikelen 3.1.1 en 3.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Het decreet geeft zowel aan publieke als aan private initiatiefnemers (of aan beiden samen) de mogelijkheid om zulke activeringsprojecten op te zetten. Om voor subsidie in aanmerking te komen, moeten de projecten bijdragen tot de sanering en herontwikkeling van stadskankers of wijken waarvan de ruimtelijke inrichting dringend aan vernieuwing toe is, of tot de verbetering van de leefbaarheid in de stad, of tot de transformatie van landelijke gebieden voor nieuwe hedendaagse gebruiken.

De activeringsprojecten kunnen pas operationeel worden als de Vlaamse regering een uitvoeringsbesluit goedkeurt. Ze kan daarbij werken met een open oproep rond specifieke thema's en selectie- en beoordelingscriteria vastleggen. Voor de subsidies kan men putten uit het Grondfonds dat in het leven geroepen is door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In dat Grondfonds wordt onder meer een deel van de inkomsten van de planbatenheffing gestort.²² Tot op heden zijn er nog geen plannen voor een dergelijk uitvoeringsbesluit.

Het voorkeurecht

Op de meeste woningen die in een verwaarlozingsregister zijn opgenomen, hebben een aantal sociale woonactoren een voorkeurecht. Dit voorkeurecht geldt enkel voor de woningen op het register, niet voor de gebouwen. De actoren met een voorkeurecht zijn: de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb (een autonoom provinciebedrijf dat actief is in een aantal gemeenten in Vlaams-Brabant) en de gemeente voor haar grondgebied (in deze volgorde van voorrang). Dit recht is een onderdeel van een ruimer voorkeurecht dat vastgelegd is in de artikelen 85 en 86 van de Vlaamse Wooncode. Het geldt bijv. ook in elke Vlaamse gemeente voor woningen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en voor woningen die zijn opgenomen in een gemeentelijk leegstandsregister. (Daarnaast zijn er nog enkele andere gevallen met een voorkeurecht op basis van de Vlaamse Wooncode, die hier niet verder van belang zijn.)

Het voorkeurecht treedt maar in werking als de eigenaar van het pand een verkoopovereenkomst sluit met een koper. Zo lang dat niet gebeurt, verandert een voorkeurecht niets aan de eigendomsrechten van het goed. Als er een verkoopovereenkomst is gesloten, moet de instrumenterende ambtenaar (meestal de notaris) het goed eerst te koop aanbieden aan de houders van het voorkeurecht, tegen dezelfde voorwaarden (waaronder de prijs) die in de verkoopovereenkomst of bij de openbare verkoop zijn bedongen.

Een voorkeurecht beperkt de keuzevrijheid van de eigenaar om het goed te verkopen aan wie hij wil, maar heeft geen andere nadelige gevolgen.

Uit dit alles blijkt dat begunstigden hun voorkeurecht enkel kunnen uitoefenen als twee andere partijen een verkoopovereenkomst sluiten over de woning. Sociale woonorganisaties en gemeenten zijn dus afhankelijk van het initiatief van anderen, maar met het voorkeurecht kan men wel voorkomen dat de woningen worden doorverkocht zonder garantie op renovatie of nieuw gebruik.

Er zijn enkele belangrijke uitzonderingen. Het voorkeurecht geldt wel voor complete appartementsgebouwen, maar niet voor afzonderlijk verkochte appartementen in een appartementsgebouw. Het voorkeurecht geldt evenmin bij de aankoop van een woning door een of meer natuurlijke personen die geen andere woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

In gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen van minstens 9% ten opzichte van het aantal huishoudens op 1 januari 2008 kan een begunstigde het voorkeurecht maar uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse regering heeft bij besluit van 13 januari 2017²³ voor het eerst een lijst vastgesteld van gemeenten die dergelijke bindend advies kunnen afleveren. Deze lijst is geactualiseerd en vervangen bij besluit van 18 januari 2019.²⁴

Sociale woonactoren of gemeenten die goederen verwerven dankzij een voorkeurecht, moeten die inzetten om sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels te realiseren²⁵. Anders zijn de voorwaarden voor het voorkeurecht niet vervuld en kan de oorspronkelijke koper eisen dat hij het goed verwerft tegen de oorspronkelijke voorwaarden (o.a. de verkoopprijs).

Om het voorkeurecht daadwerkelijk te kunnen laten gelden, volstaat het niet dat een gemeente de woning opneemt in haar verwaarlozingsregister. De gemeente moet het verwaarlozingsregister ook correct opladen in het e-voorkeureklok dat wordt beheerd door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). Het e-voorkeureklok is sinds het decreet van 25 mei 2007²⁶ de enige bron die notarissen en andere instrumenterende ambtenaren moeten consulteren om na te gaan of er een voorkeurecht op het goed rust. Is een goed niet opgenomen in het e-voorkeureklok, betekent dit dat het voorkeurecht niet aangeboden wordt. Voor de toepassing van het voorkeurecht is het dus zeer belangrijk om het register correct in te laden in het e-lok. In gemeenten is het vaak de GIS-ambtenaar die zulke taken opneemt.

Om gegevens in te voeren, start u volgende webpagina van de Vlaamse Landmaatschappij:

<https://www.vlm.be/nl/themas/Vlaamsegrondenbank/voorkeureklok/Paginas/default.aspx>

Percelen bestemd voor woningbouw waarop een voorkeurecht rust, zijn openbaar consulteerbaar op de website van Geopunt Vlaanderen www.geopunt.be > Kaarten en plaatsen > Bouwen en wonen > Recht van voorkeureklok afbakening.

Het sociaal beheersrecht

Het sociaal beheersrecht is een recht voor gemeenten om onder bepaalde voorwaarden een woning in de plaats van de eigenaar te beheren. Dat houdt in dat de gemeente werken kan uitvoeren aan de woning en die sociaal kan verhuren. Het sociaal beheer heeft in principe een looptijd van negen jaar, maar die kan verlengd worden als die onvoldoende is om met de huurgelden de uitgevoerde werken te bekostigen. De eigenaar krijgt tijdens het sociaal beheer een jaarlijkse vergoeding ter waarde van de onroerende voorheffing. De basis voor het sociaal beheersrecht is vastgelegd in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.²⁷ De details zijn geregeld in het uitvoeringsbesluit van 17 mei 2019.²⁸ De nieuwe regeling is in werking getreden op 3 augustus 2019.

Om voor het sociaal beheersrecht in aanmerking te komen, moet een woning minstens twee jaar op het verwaarlozingsregister staan en mag ze niet door de eigenaar zelf bewoond zijn. Dezelfde mogelijkheid bestaat ook voor woningen op het gemeentelijke leegstandsregister en op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (eveneens pas twee jaar na opname). Opgelet: net als het voorkeepsrecht geldt ook het sociaal beheersrecht slechts voor woningen, en niet voor gebouwen die op het verwaarlozingsregister (of leegstandsregister) staan.

De verhuur moet gebeuren volgens het Kaderbesluit Sociale Huur (d.w.z. als sociale huurwoning) en uiteraard moet de gemeente ervoor zorgen dat de woning voldoet aan de normen voor veiligheid en basiscomfort van woningen die de Wooncode voorziet. Het sociaal beheersrecht geeft immers het recht om noodzakelijke werken uit te voeren. Een gemeente kan zelf verhuurder zijn, maar kan de verhuur ook toevertrouwen aan een sociaal verhuurkantoor. Als de gemeente de woning niet verhuurt, of verhuurt op de private markt, zijn de voorwaarden om het sociaal beheer uit te oefenen niet vervuld. De eigenaar kan dan zijn woning teruggeisen of een schadevergoeding vragen.

In samenwerking met de VVSG heeft het agentschap Wonen-Vlaanderen een draaiboek Sociaal Beheersrecht opgesteld, dat te vinden is op de website www.wonenvlaanderen.be. Daarin vindt u alle details van de regelgeving, net als nuttige wenken als u als gemeente een woning in sociaal beheer wil nemen.



8.2 SAMENWERKING MET ANDERE GEMEENTEDIENSTEN

De opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen oversnijdt andere gemeentelijke bevoegdheden: ruimtelijke ordening, milieu, de politiebevoegdheid van de burgemeester om de openbare veiligheid en gezondheid te waarborgen, en ten slotte ook sociale zaken. Samenwerken met gemeentediensten die deze zaken behartigen zal in heel wat gevallen de sleutel bieden naar een oplossing van verwaarlozing.

Ruimtelijke ordening (dienst Omgeving)

Als een gemeente verwaarloosde woningen en gebouwen opspoorde en registreert, zal dat (hopelijk) vaak leiden tot renovatie-, verbouwings- of sloopwerkzaamheden, die veruit in de meeste gevallen vergunningsplichtig zijn. De dienst omgeving is in elk geval best vooraf op de hoogte dat de gemeente een register zal aanmaken of een nieuw grootschalig veldonderzoek plant, om voorbereid te zijn op komende vragen. Het kan nuttig zijn om na te denken wat men met bepaalde straten, wijken of locaties wil, en in elk geval om te weten dat een bepaalde vergunningaanvraag (vermoedelijk) een gevolg is van de opname op het gemeentelijk verwaarlozingsregister. Een opname op het register vormt het signaal aan de eigenaar dat hij zijn pand moet herstellen of anderszins grondig aanpakken, en daartoe moet hij een redelijke kans krijgen. Duidelijke informatie over wat de gemeente kan en wil vergunnen op die plek zal ertoe bijdragen dat de verwaarlozing ook sneller opgelost raakt.

Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen “verwaarloosd” in de zin van het Heffingsdecreet, en “verkrot” in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). In de omgangstaal en ook in sommi-

ge gemeentelijke reglementen worden deze begrippen wel eens door elkaar gebruikt, maar juridisch zijn ze strikt gescheiden te houden. Verkrot betekent volgens de VCRO “niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit”.²⁹ Dat is weliswaar een ernstig gebrek en komt daarom in aanmerking voor een opname in het register verwaarlozing, maar omgekeerd tast lang niet elke vorm van verwaarlozing de stabiliteit van een gebouw aan. Samengevat betekent dit dat een pand dat op het verwaarlozingsregister staat niet automatisch ook verkrot is in de betekenis die de VCRO eraan geeft.

Voor een aantal omgevingsvergunningen stelt de VCRO als voorwaarde dat een pand “niet verkrot” is, in het bijzonder als het gaat om een zonevreemde constructie (een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften). Zo mogen zonevreemde constructies niet verkrot zijn als de eigenaar het pand wil uitbreiden, heropbouwen of de functie wil wijzigen. Dat het pand op het verwaarlozingsregister staat, kan een indicatie zijn dat het verkrot is, maar dit is altijd nog afzonderlijk te beoordelen in het licht van een specifieke vergunningaanvraag.

Milieu

Bij de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen treft men vroeg of laat ook een verwaarloosde omgeving (perceel) aan. Een verwaarloosde omgeving kan men niet aanpakken met een reglement op verwaarloosde woningen en gebouwen, maar ze kan wel problematisch zijn, bijvoorbeeld omdat er ruwe materialen, afgedankte toestellen, wrakken of machines rondslingeren op het perceel waarop het gebouw staat. Dit ontsiert niet alleen het uitzicht, maar is soms ook schadelijk voor mens en milieu. De opslag van materialen in openlucht is aan regels gebonden, zelfs als men als particulier geen bedrijf voert. Die regels zijn terug te vinden in het Omgevingsvergunningsdecreet³⁰ en zijn uitvoeringsbesluit VLAREM II.³¹ Het is nuttig om afspraken te maken met de gemeentelijke milieuambtenaar over welke situaties men bij de screening op verwaarlozing doorgeeft. Vaak is het mogelijk om op basis van de milieuregelgeving een eigenaar te verplichten om materialen weg te halen of correct op te slaan.

Openbare veiligheid en gezondheid

Sommige verwaarloosde panden zijn in zo'n slechte staat dat er een onmiddellijk gevaar dreigt voor voorbijgangers of voor wie in de buurt woont of werkt. In zulke gevallen is de opname van het pand op het verwaarlozingsregister geen oplossing, zelfs niet als er een belasting op volgt, omdat dit een eigenaar slechts aanspoort tot actie, maar hem daartoe geenszins dwingt. Bovendien duurt de hele administratieve procedure veel te lang om gevaar aan te pakken.

Artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet geeft aan gemeenten de taak om te voorzien in een goede politie over de openbare veiligheid en gezondheid, een taak waarin de burgemeester als bestuurlijk hoofd van de politie een bijzondere rol heeft. In §2, 5°, staat meer bepaald als "zaak van politie" dat de gemeente passende maatregelen neemt om rampen en plagen te voorkomen. Dit is een algemene bepaling die in de praktijk een ruime bevoegdheid geeft om acute, gevaarlijke situaties aan te pakken en ook om alle acties te nemen die nodig zijn om een ramp te verhinderen. Op basis daarvan kan een burgemeester zeer snel en efficiënt ingrijpen. Dat zal nodig zijn als een bouwwerk dreigt in te storten of

zaken dreigen los te komen en op de weg of aanpalende percelen terecht kunnen komen, enz.

Een goede afstemming met het verwaarlozingsbeleid zal betere resultaten leveren: op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet kunnen dringende werken opgelegd worden om gevaarlijke gebreken weg te werken. Tegelijk kan men een dergelijk pand ook in het verwaarlozingsregister opnemen, want wellicht zullen ook na de dringende ingrepen niet alle ernstige en storende (maar ongevaarlijke) gebreken opgelost zijn.

Verwaarlozing van de eigen woning: sociale zaken

Niet alle verwaarloosde panden zijn louter en alleen het gevolg van nalatigheid, speculatie of juridische conflicten. Soms wordt een verwaarloosde woning bewoond door de eigenaar zelf, voor wie dit de enige woning is. Ook dan kan het zijn dat de verwaarlozing te wijten is aan nalatigheid of onwil, maar het kan net zo goed zijn dat armoede, (hoge) ouderdom of sociale of gezondheidsproblemen ertoe geleid hebben dat hij zijn woning heeft verwaarloosd. In zulke gevallen zal enkel maar een opname in het verwaarlozingsregister of een belasting weinig uithalen. Het is wellicht zinvoller te proberen om met de eigenaar-bewoner rechtstreeks een persoonlijk gesprek aan te gaan om te kijken of er hulp nodig is om iets aan de moeilijkheden te doen.

Omgekeerd kan de registratie van de woning als verwaarloosd een aanleiding vormen om iemand die in een probleemsituatie zit vanuit het Sociaal Huis aan te spreken, of zelfs een hefboom om hulp te laten aanvragen.

Samenwerking: periodiek overleg met betrokken diensten

Zoals uit de voorgaande hoofdstukken blijkt, is een verwaarloosd pand vaak rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken bij verschillende problemen: stedenbouwkundige vragen, milieu-overtredingen, armoede, huisvesting. Daardoor kan het voorkomen dat verschillende diensten met een en dezelfde eigenaar te maken hebben, voor telkens onderdelen van een grotere problematiek. Bovendien zijn dit alles bij elkaar vaak taaiere problemen, die een goede informatiedoorstroming en volgehouden inspanningen vragen.

Een manier om dit aan te pakken is een periodiek overleg rond verwaarlozing en vervuiling met alle betrokken (of mogelijk te betrekken) gemeentediensten. Door op regelmatige tijdstippen te overleggen (bijv. een keer of vier per jaar) kan men afspraken maken met elkaar maken over wie wat doet en wanneer, en zulke afspraken ook opvolgen en evalueren.



9

Belasting op verwaarlozing

9.1 EEN GEMEENTELIJKE KEUZE

Het is perfect mogelijk om als gemeente verwaarlozing enkel te registreren, zonder er een belasting aan te koppelen. Als een gemeente kiest voor een register zonder belasting, zullen enkel de gevolgen van opname in het verwaarlozingsregister gelden zoals die decretaal zijn geregeld. In zulke gevallen kunnen gemeenten het register gebruiken om verwaarlozing op te volgen of om andere maatregelen toe te passen: informeren, een begeleidingsaanbod, enz.

Toch oordelen opvallend veel gemeenten dat een verwaarlozingsbeleid maar effect sorteert als het minstens in een aantal gevallen een belasting oplegt. In 2019 hadden 168 (56%) van de 300 Vlaamse gemeenten een belastingreglement op verwaarlozing.³² Het effect van een belasting is voldoende bekend: alleen al het risico een belasting te moeten betalen, brengt veel eigenaars ertoe om iets te ondernemen tegen het verval van hun pand. Een belasting is zeker niet het enige middel dat dat kan bewerkstelligen, maar het is wel het meest gekozen middel, met tot dusver de best gedocumenteerde resultaten.

Als de gemeente verwaarlozing wil belasten, vormt de grondwettelijk verankerde fiscale autonomie van gemeenten (art. 170, §4 van de Grondwet) de rechtsbasis om dit te doen.

9.2 HET BELASTINGREGLEMENT

Verwaarlozing kan, maar hoeft niet in een apart reglement belast te worden. Wel is het raadzaam als een gemeente kiest voor slechts één reglement, de belasting op verwaarlozing apart te regelen van de registratie. De reden hiervoor is dat registratie wegens de decretaal vastgelegde definitie van verwaarlozing een eerder technische aangelegenheid is, met relatief weinig ruimte voor eigen keuzes. Het register moet een zekere continuïteit garanderen en hoeft niet per gemeentelijke legislatuur opnieuw vastgesteld te worden. Daarom kan het zinvol zijn de procedure vanaf de opsporing en vaststelling van verwaarlozing tot en met de opname in het verwaarlozingsregister door de administratie te laten uitvoeren. De belasting is in de eerste plaats een bestrijdingsmaatregel die een bestuur vaker zal willen evalueren en bijstellen. Bovendien wordt de looptijd van een belastingreglement

best beperkt. Een jaarlijkse vaststelling van het belastingreglement is niet nodig, maar de Omzendbrief Gemeentefiscaliteit raadt aan om de gemeentelijke legislatuur met niet meer dan één jaar te overschrijden.³³

Het modelreglement van Wonen-Vlaanderen bevat een luik over de belasting op verwaarlozing: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/verwaarloosde-woningen-opsporen-registreren-en-aanpakken>.

Een gemeente kan ervoor kiezen om verwaarlozing onmiddellijk vanaf de opname in het register te belasten, maar ze kan ook een belasting pas laten ingaan na een of meerdere jaren.

Het belastingreglement moet de belasting ook motiveren. Die motivering is in de eerste plaats het gemeentelijk beleid dat verwaarlozing wil beperken of bestrijden. Een verwaarlozingsbelasting die enkel verwijst naar de financiële toestand van de gemeente (d.w.z. enkel om inkomsten voor de gemeente op te brengen), en niet naar enige andere beleidsdoelstelling, geldt als niet afdoende gemotiveerd.³⁴

Tot slot: gemeenten zijn verplicht om alle verordeningen en reglementen die zijn goedgekeurd door de gemeenteraad online bekend te maken op de gemeentelijke webtoepassing.³⁵ Dat geldt uiteraard ook voor een belastingreglement op verwaarlozing.

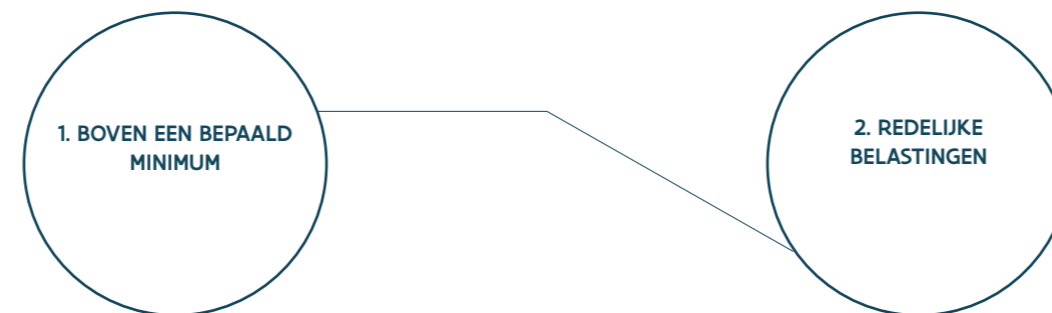
9.3 EEN EXCLUSIEVE BEVOEGDHEID VAN HET COLLEGE

Zoals voor alle lokale belastingen is het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen van toepassing, ook als het belastingreglement daar niet uitdrukkelijk naar verwijst. De bevoegde overheid in het geval van gemeentebelastingen is het college van burgemeester en schepenen.

De belasting vestigen, vrijstellingen of opschortingen toekennen, beslissen over bezwaren tegen de belasting of tegen het niet toekennen van een vrijstelling of een opschorting: dat alles vormt de exclusieve bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen. Het college kan die bevoegdheden niet delegeren naar een intergemeentelijk samenwerkingsverband of een andere externe partner.

9.4 BELASTINGTARIEVEN

>> Gemeenten kunnen vrij het bedrag van de belasting bepalen. Er zijn twee aspecten waar men best rekening mee houdt, als een soort van boven- en ondergrens:



Het belastingbedrag moet boven een bepaald minimum uitkomen, niet enkel om te voorkomen dat de inning voor een gemeente verlieslatend wordt, maar vooral om het beoogde doel te bereiken dat de bestaansreden van de belasting vormt, namelijk het bestrijden van verwaarlozing. Een te lage belasting, die bijvoorbeeld ver onder de jaarlijkse stijging van de vastgoedprijzen ligt, is voor eigenaars geen stimulans om iets tegen het verval van hun goed te ondernemen. Bij betwistingen kan de rechter zo'n bedrag interpreteren als een maatregel zonder grond of met wezensvreemde motieven (bv. enkel inkomsten verwerven).

Een belasting moet anderzijds ook redelijk zijn, zelfs als men storende situaties belast. Het bedrag mag niet zo hoog oplopen dat het er bijvoorbeeld toe leidt dat een eigenaar zijn goed moet verkopen of de facto onteigend wordt.

Het is mogelijk om in de belastingtarieven te differentiëren naargelang de grootte of de aard van de woning of het gebouw. Zo zal een brede verwaarloosde gevel het straatbeeld sterker ontsieren dan een smalle vervallen gevel in de rij. Dat verantwoordt hogere belastingtarieven voor grotere woningen en gebouwen.

Differentiaties op basis van de straatbreedte, het aantal bouwlagen of de oppervlakte zijn in principe ook mogelijk, op basis van dezelfde argumentatie dat een groter verwaarloosd pand storender is, of meer ruimte voor wonen of andere functie teloor laat gaan. Belangrijk is dat de tarieven duidelijk en voor de eigenaar voorspelbaar moeten zijn. Ingewikkelde berekeningen kunnen aanleiding geven tot betwistingen. Als de uitkomsten daarvan relatief weinig verschillen, zijn vaste bedragen redelijker en efficiënter dan formules waarvan de uitkomst niet onmiddellijk duidelijk is.

Een differentiatie tussen de belasting op verwaarloosde gebouwen en die op verwaarloosde woningen is eveneens mogelijk, maar ook dat moet een gemeente motiveren. Denkbaar is dat men argumenten haalt uit een grotere lokale behoefte aan het ene of andere type van pand, uit het lokale beleid rond winkelzones enz. Zulke argumenten moet men minstens enigszins kunnen staven om willekeur te vermijden: discriminatie brengt de wettelijkheid van een belasting immers in het gedrang.

Een verwaarlozingsbelasting kan progressief worden verhoogd voor elk bijkomend jaar dat een pand op het register staat. Dat kan evenwel niet onbeperkt. Een onbeperkt stijgende belasting (bv. elk jaar een verdubbeling zonder beperking in de tijd) leidt op termijn tot een feitelijke onteigening of inbeslagname, wat niet redelijk is.

Een gemeente mag haar verwaarlozingsbelasting overigens niet baseren op het kadastraal inkomen (art. 464, 1° van het Wetboek op de Inkomstenbelasting). Dat verbod geldt zowel voor het direct als indirect gebruik van het kadastraal inkomen.

9.5 DE BELASTINGPLICHTIGE

Algemene regels

De verwaarlozingsbelasting is enkel verhaalbaar op de houder van een zakelijk recht, dat het recht geeft om het goed effectief te beheren en te benutten en dus ook iets aan de verwaarlozing te doen. Dat is niet het geval bij een naakte eigenaar (waarbij het vruchtgebruik in de handen is van iemand anders). De naakte eigenaar heeft geen enkel zakelijk recht en kan bijvoorbeeld niet beslissen om op een bepaald moment een goed te verbouwen, te verhuren enz. In veel gevallen zal de zakelijk gerechtigde volle eigenaar zijn, maar het kan ook een vruchtgebruiker, een erfpachthouder of een houder van het opstalrecht zijn.

Soms zijn er ook meerdere zakelijk gerechtigden: mede-eigenaars, die elk voor een bepaald aandeel eigenaar zijn van de woning of het gebouw. Dat is bijvoorbeeld vaak het geval bij woningen uit een nalatenschap. In principe zijn alle mede-eigenaars een deel van de verwaarlozingsbelasting verschuldigd volgens hun aandeel in het gebouw. Een gemeente kan elke mede-eigenaar een aanslag sturen volgens zijn aandeel. De juiste en actuele gegevens hiervoor opzoeken, is tijdrovend en foutengevoelig. Daarom kan het belastingreglement ook opnemen dat bij mede-eigendom elk van de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk is voor de betaling van de totale belastingschuld. Zo is het geregeld voor de Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen en heel wat andere Vlaamse belastingen.³⁷ De mede-eigenaars moeten dan onderling hun aandeel in de belasting verrekenen. Een gemeente kan dan naar het voorbeeld

van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) het aanslagbiljet versturen naar de persoon die als eerste voorkomt in de kadastrale bescheiden.

De verwaarlozingsbelasting is te betalen door diegene die eigenaar is op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is. Wanneer bijvoorbeeld een belasting wordt geheven nadat een pand een jaar op het verwaarlozingsregister staat, dan is de belastingplichtige de persoon die op dat ogenblik eigenaar is.

Als een verwaarloosd pand wordt verkocht, moet de gemeente de adresgegevens van de zakelijk gerechtigde in het register aanpassen om de belasting correct te kunnen innen. Zolang een gemeente geen actuele eigendomsgegevens in het kadaster kan raadplegen, is het raadzaam om in het reglement een regeling te voorzien voor wie de gemeente van de overdracht op de hoogte moet brengen. Het reglement kan die informatieverplichting bij de notaris leggen, maar ook bij de eigenaar die het pand verkoopt (overdraagt).

Moeilijk op te sporen eigenaars

Het kadaster bevat de gegevens van de eigenaar, maar mogelijk is het feitelijke adres of verblijf van de eigenaar moeilijk te vinden. In principe heeft men een eigenaar correct geïnformeerd als men een aangetekend schrijven heeft gericht naar het adres van zijn hoofdverblijfplaats (domicilie). Bij eventuele latere betwistingen hoeft de gemeente niet verder te bewijzen dat ze de eigenaar heeft geïnformeerd.

Ook in het buitenland blijven eigenaars van verwaarloosde panden aansprakelijk voor hun eigendom. De belastingen blijven verschuldigd, en bij landen van de Europese Unie is er een invorderingsbijstand geregeld (Richtlijn 2010/24/EU van 16 maart 2010³⁸, nader uitgewerkt in uitvoeringsverordening van de Europese Commissie Nr. 1189/2011 van 18 november 2011³⁹). Lokale besturen die problemen ondervinden om een belasting te innen bij een eigenaar in een ander land van de Europese Unie, kunnen de Vlaamse Belastingdienst inschakelen. Meer informatie daarover staat op de website van de Vlaamse Belastingdienst: <http://belastingen.vlaanderen.be/infogemeenten>.

Ook eigenaars die niet in de Europese Unie verblijven, mogen zich niet onbereikbaar maken om zich aan hun verplichtingen te onttrekken. Als een eigenaar bij zijn vertrek naar het buitenland geen adres heeft nagelaten of geen gevolmachtigde heeft aangesteld, kan een gemeente niet anders dan hem aanschrijven op het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw. Een eigenaar

die zijn goed beheert als een goede huisvader, wordt immers verondersteld zijn woning of gebouw regelmatig te bezoeken of voorzorgen te nemen zodat alle informatie over zijn rechten en plichten als eigenaar van het pand hem bereikt.

Blijkt een eigenaar onvindbaar en reageert hij niet op briefwisseling of vorderingen gericht aan het adres van zijn hoofdverblijfplaats en van het verwaarloosde pand, dan kan de gemeente na verloop van tijd laten vaststellen dat hij vermoedelijk afwezig is. De procedure voor vermoedelijke afwezigheid is geregeld in de artikelen 112 tot en met 125 van het Burgerlijk Wetboek. De procureur des Konings, maar ook elke belanghebbende kan deze procedure starten als een persoon niet verschijnt in zijn woon- of verblijfplaats en men geen nieuws meer van hem heeft ontvangen, zodat onzeker wordt of hij nog leeft of overleden is. De beslissing over het vermoeden van afwezigheid moet worden genomen door een rechter. Ook een gemeente kan belanghebbende zijn, als de woning of het gebouw op haar grondgebied verwaarloosd is of op een andere manier overlast veroorzaakt. Met het vermoeden van afwezigheid kan men bij de vrederechter vragen om een gerechtelijke bewindvoerder aan te stellen. Die vervult dan ongeveer de functie van een gevolmachtigde: hij moet de rechten en plichten over de goederen uitoefenen, in het belang van de vermoedelijk afwezige. Alle briefwisseling over de registratie en de verwaarlozingsbelasting zijn te richten aan deze gerechtelijke bewindvoerder.

Overleden eigenaars

In principe gaan bij een overlijden alle rechten en plichten die verbonden zijn aan een pand over op de erfgenamen. Soms overlijdt echter een eigenaar, maar is er geen erfopvolging geregeld, bijv. omdat er geen testament en geen erfgenamen zijn, omdat de erfgenamen de erfenis verwerpen of omdat mogelijke erfgenamen zich niet gemeld hebben. Dit vormt dan een zogenoemde “onbeheerde nalatenschap”. Daardoor kan er een lange periode zonder (levende) eigenaar ontstaan. Ook de onbeheerde nalatenschap is geregeld in het Burgerlijk Wetboek (art. 811 tot en met 813). De woning staat daarbij nog op naam van de overleden eigenaar. In dat geval zal de familierechtbank een curator aanwijzen. De curator is dan belast om een overzicht te maken van de nagelaten bezittingen en schulden, om mogelijke erfgenamen op te sporen, en om de schulden te vereffenen, desnoods door bezittingen te gelde te maken. Een gemeente stuurt alle vorderingen inzake de verwaarlozing en verwaarlozingsbelasting naar de curator. De inkohiering gebeurt op naam van de overleden eigenaar. De uiteindelijke erfgena(a)m(en) erft (erven) ook zijn schulden. Duikt uiteindelijk helemaal geen erfgenaam op, vervalt het pand samen met de rest van de erfenis (inclusief eventuele belastingschulden) aan de federale staat.

Ook bij een onbeheerde nalatenschap is een verwaarlozingsbelasting verschuldigd, maar meestal niet onmiddellijk inbaar. Toch is het belangrijk om ook in zo'n situatie de belasting te vestigen, om onbeheerde nalatenschappen geen voordelen te geven ten opzichte van andere erfenissen.



9.6 VRIJSTELLINGEN EN OPSCHORTINGEN

Naast de belasting zelf vormen ook vrijstellingen en opschortingen een manier om een verwaarlozingsbeleid te voeren. Ze zijn niet uitdrukkelijk geregeld in de Vlaamse decreten en besluiten. Gemeenten moeten dus zelf vastleggen hoe ze vrijstellingen of opschortingen regelen. Hoewel opschortingen sinds jaar en dag bestaan in gewestelijke belastingen, betwijfelen sommige experts of ook een gemeente opschortingen kan toekennen. Een en hetzelfde reglement kan zowel vrijstellingen als opschortingen voorzien voor verschillende situaties.

Het verschil tussen een vrijstelling en een opschorting

Bij een vrijstelling hoeft een eigenaar de belasting voor een bepaalde aanslagperiode (meestal een of meerdere jaren) niet te betalen. Voor de vrijstellingsperiode valt de belasting definitief weg, ongeacht of de eigenaar de verwaarlozing na afloop weggewerkt heeft of niet. Het bestuur kan die beslissing niet meer terugdraaien en alsnog de belasting opleggen voor het jaar of de jaren die voorbij zijn.

Bij een opschorting daarentegen hoeft een eigenaar de belasting slechts voorlopig niet te betalen, d.w.z. zolang een bepaalde termijn (de opschortingsperiode) loopt. Binnen die termijn moet de eigenaar een of meer voorwaarden vervullen om de belasting definitief te laten wegvallen. Vaak is de voorwaarde dat de ernstige gebreken en tekenen van verval aan het einde van de opschortingstermijn hersteld of verwijderd moeten zijn. Als die voorwaarde niet is vervuld, dan moet de eigenaar de belasting die tijdelijk opgeschort was alsnog betalen, ook voor de voorbije aanslagperiode(s).

Vrijstellingen

Vrijstellingen zijn een veel gebruikt instrument in gemeentebelastingen. Ze zijn bedoeld voor situaties waarin de eigenaar bezig is met bepaalde werken of wanneer hij de verwaarlozing moeilijk kan vermijden (bijv. als minvermogende eigenaar-bewoner van het pand). Omdat een vrijstelling de druk van de belasting (tijdelijk) wegneemt, is het raadzaam omzichtig te werk te gaan en de vrijstellingsmogelijkheden niet te ruim te maken of te lang te laten duren in de tijd. Anders ondergraaft men zijn eigen verwaarlozingsbeleid.

Het modelreglement van Wonen-Vlaanderen geeft een aantal vrijstellingen, gebaseerd op de vroegere gewestelijke vrijstellingen en op de bestaande gemeentelijke reglementen. Opgelet: artikel 14 van de wet van 23 juli 1926 stelt de NMBS⁴⁰ vrij van alle gemeentelijke en provinciale belastingen, dus ook van de verwaarlozingsbelasting. Deze vrijstelling voor de spoorwegmaatschappij geldt overal en gemeenten kunnen er niet van afwijken.

Opschortingen

Opschortingen komen veel minder vaak voor en zijn vooral bekend als een onderdeel van bepaalde gewestelijke belastingen. Een bekend voorbeeld is te vinden in de Vlaamse heffing op ongeschikte onbewoonbare woningen. Bijvoorbeeld krijgen nieuwe eigenaars bij een volledige overdracht een opschorting van de heffing voor twee jaar als de woning na die twee jaar uit de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen geschrapt wordt of als tijdens die periode een vrijstelling begint te lopen.⁴¹ Ook bij de heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten zijn naast vrijstellingen ook opschortingen voorzien.⁴² Het lijkt dus geen twijfel dat bij gewestelijke belastingen opschortingen, net als vrijstellingen trouwens, mogelijk zijn. Zij zijn in de decreten uitdrukkelijk geregeld.

Sommige experts zijn van mening dat gemeentebelastingen geen gebruik kunnen maken van opschortingen. Zij baseren zich daarvoor op artikel 4, §3, van het decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen. Dat bepaalt niet alleen dat het college het belastingkohier vaststelt en uitvoerbaar verklaart, ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar, maar ook dat de financieel beheerder “onverwijld [zorgt] voor de verzending van de aanslagbiljetten, zonder kosten voor de belastingschuldige.” Daaruit leiden ze af dat het aanslagbiljet onmiddellijk verstuurd moet worden, en dat dat niet na een of meerdere jaren nog kan.

De bepaling dat de aanslagbiljetten “onverwijld” verstuurd moeten worden, heeft het decreet van 30 mei 2008 overgenomen uit de oude federale Wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen (in het bijzonder uit artikel 4, §1). De memorie van toelichting bij het decreet geeft geen motivering waarom de aanslagbiljetten onverwijld verstuurd moeten worden, en de memorie van toelichting bij de voormalige federale wet evenmin. Maar ook zonder zo'n toelichting valt uit de wettekst op te maken dat de decreetgever (en voor hem de wetgever) wou voorkomen dat de financieel beheerder beleidsruimte krijgt om te bepalen wanneer hij de aanslagbiljetten verstuurt, en niet de bedoeling had om opschortingen te verhinderen.⁴³ Bij een opschorting gaat de beslissing om het aanslagbiljet niet onmiddellijk te versturen immers terug op het college van burgemeester en schepenen. Dit vraagt geen beoordeling door de financieel beheerder, zodat opschortingen mogelijk lijken met respect voor de bepaling dat hij de aanslagbiljetten “onverwijld” moet versturen.

Het is aan de gemeente om af te wegen of zij met opschortingen wil werken in haar verwaarlozingsbeleid. Een alternatief voor een opschorting kan zijn dat de gemeente de belasting progressief laat toenemen naarmate een pand langer op het register staat.

Op die manier betaalt een eigenaar van wie het pand na afloop van een vrijstelling nog steeds op het register staat een hogere belasting.

Kiest een gemeente toch voor bepaalde opschortingen, dan kohiert ze de belasting voor het betrokken jaar in, maar beslist het college op basis van het belastingreglement om de uitvoering (inning) op te schorten en geen aanslagbiljet te versturen. Om het eenjarigheidsbeginsel van belastingen niet te schenden, neemt het college best elk jaar opnieuw een beslissing of ze de belasting voor de belastingschuldige opschort, ook als het reglement de mogelijkheid voorziet om de belasting voor meerdere opeenvolgende jaren op te schorten. Blijken de voorwaarden voor de opschorting niet langer vervuld, verstuurt de gemeente het aanslagbiljet best voor het einde van het kwartaal dat volgt op de einddatum van de periode van opschorting, om de geldigheid niet in het gedrang te brengen.

Opschortingen van de gewestelijke heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen bestonden voor 2017 op basis van het toenmalige Heffingdecreet.⁴⁴ De afschaffing van de gewestelijke belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen kende geen overgangsmaatregel voor de opschortingen die het gewest voor bepaalde panden of eigenaars toegekend had. Deze opschortingen kwamen daardoor samen met de belasting te vervallen.

Motivering

Rechtspraak leert dat het belangrijk is om vrijstellingen (en opschortingen) van een belasting te motiveren, d.w.z. ze objectief en redelijk te verantwoorden. Daarbij moet men uiteraard belangrijke rechtsbeginselen in acht nemen, zoals bijvoorbeeld het gelijkheidsbeginsel. Het kan niet dat een belastingreglement onvoorwaardelijk en zonder motivering een vrijstelling verleent aan welbepaalde categorieën van eigenaars, zoals autonome gemeentebedrijven, sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's enz. Dat wordt immers niet redelijk verantwoord door het doel van de verwaarlozingsbelasting (namelijk verwaarlozing bestrijden).⁴⁵ Wel is het mogelijk om voor specifieke situaties een vrijstelling te voorzien waarin bijv. sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook andere eigenaars zich soms bevinden. Bijv. kan een gemeente een vrijstelling opnemen voor eigenaars die om efficiëntieredenen meerdere (gegroepeerde) woningen tegelijk renoveren en daarom meer tijd nodig hebben om huurders te herhuisvesten en om procedures of ontwerpen af te ronden. Elke eigenaar die zich in deze bijzondere situatie bevindt, kan dan de vrijstelling redelijkerwijze verkrijgen.

Niet enkel is een of andere vorm van motivering noodzakelijk, de motivering moet ook steek houden en afdoende zijn. Heel wat belastingreglementen stellen eigenaars vrij voor wie de woning op het verwaarlozingsregister hun enige eigen woning vormt die zij zelf bewonen. Ook al lijkt deze vrijstelling misschien redelijk, ze kan alvast niet gemotiveerd worden met het argument dat een eigenaar-bewoner geen andere woning heeft die hij kan betrekken en daarom meer tijd nodig heeft om werken uit te voeren dan wie een andere woning bewoont (of kan bewonen).⁴⁶ Andere argumenten om een dergelijke vrijstelling te motiveren zijn noodzakelijk, bijv. uitgaande van de armoede van de eigenaar-bewoner van de verwaarloosde woning die geen andere woning bezit.

Het eenjarigheidsbeginsel (annaliteitsbeginsel)

De Grondwet schrijft in art. 171 voor dat de staat, de gewesten en de gemeenschappen jaarlijks hun belastingen moeten stemmen en dat de regels die ze invoeren telkens voor een jaar van kracht zijn. De oude federale Gemeentewet paste dit ook toe op gemeenten. Het Vlaams Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en zijn opvolger, het decreet op het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, zijn op dit punt iets minder eenduidig. Er is geen discussie dat gemeenten belastingreglementen met een looptijd van meerdere jaren kunnen goedkeuren (maar men overschrijdt de gemeentelijke legislatuur best met niet meer dan een jaar).⁴⁷ Niettemin vertrekken de rechtsregels van een jaarlijkse toepassing van belastingregels en de jaarlijkse vaststelling van de belastingplichten. Dit eenjarigheidsbeginsel heeft een belangrijk gevolg voor belastingvrijstellingen: gemeenten kunnen niet met één beslissing een vrijstelling voor meerdere jaren tegelijk verlenen, maar telkens slechts voor één jaar. Uiteraard kan dezelfde vrijstelling meerdere jaren na elkaar verleend worden, zolang aan de voorwaarden is voldaan en als het reglement geen beperkingen oplegt.

Het belastingreglement formuleert daarom een vrijstelling best op die manier dat niet in één keer voor meerdere jaren beslist moet worden. Bijvoorbeeld kan een reglement stipuleren dat een belastingschuldige bijv. max. drie jaar een bepaalde vrijstelling kan krijgen. Dat betekent dat de belastingplichtige ofwel jaarlijks zijn vrijstelling opnieuw aanvraagt, ofwel dat de gemeente elk jaar ambtshalve een beslissing neemt over de vrijstelling. Dit geeft gemeenten de mogelijkheid om elk jaar te controleren of een eigenaar nog aan de voorwaarden voor de vrijstelling voldoet.

De rechtszekerheid bewaken

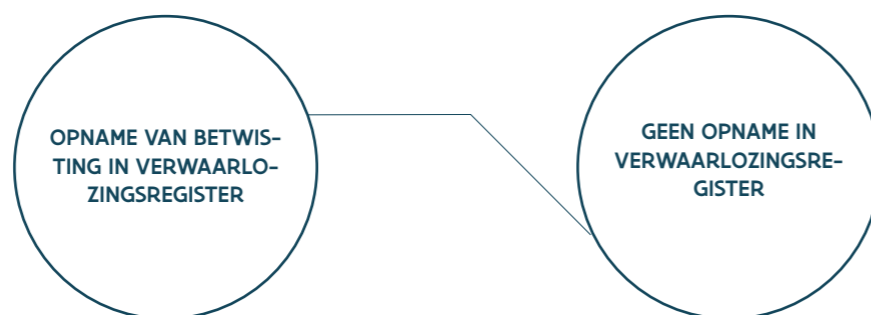
Bij aanpassingen van het reglement moet men zo veel mogelijk rekening houden met het rechtszekerheidsbeginsel. Dat houdt in dat overheden gerechtvaardigde verwachtingen zo veel mogelijk moeten inlossen. Bij een eventuele verstrenging of wijziging van vrijstellingen zorgt een gemeente best voor zekerheid. Belastingplichtige eigenaars moeten minstens de nodige tijd krijgen om op de nieuwe regelgeving te anticiperen. Dat wil zeggen dat ze tijdig (actief) moeten worden geïnformeerd over de gewijzigde regelgeving. Het is ook mogelijk om met overgangsmaatregelen te werken, maar ook dit moet een reglement uitdrukkelijk motiveren.

9.7 BETWISTING VAN DE BELASTING

Tegen de aanslag van de gemeentelijke verwaarlozingsbelasting en tegen de niet-toekenning van een vrijstelling of opschorting kan de belastingplichtige bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dit is een georganiseerd administratief beroep dat geregeld is in artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 over Gemeente- en Provinciebelastingen.

De belastingplichtige dient binnen een termijn van drie maanden vanaf de kennisgeving van de aanslag zijn bezwaarschrift in. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak over het bezwaar binnen een termijn van zes maanden vanaf de ontvangst van het bezwaarschrift.

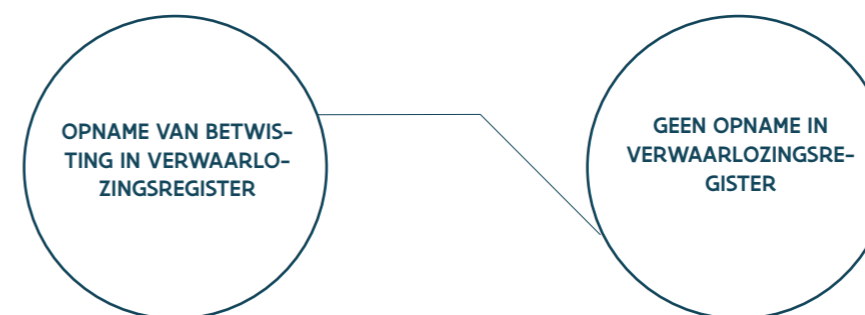
>> Wat er tijdens de bezwaarprocedure tegen de belasting allemaal betwist kan worden, hangt af van de manier waarop de gemeente de registratie van verwaarlozing heeft geregeld:



Als het gemeentelijk reglement een georganiseerd administratief beroep tegen de opname in het verwaarlozingsregister voorziet, dan moet de eigenaar het feit van de verwaarlozing zelf op dat ogenblik betwisten. Dat kan dan niet (meer) naar aanleiding van de vestiging van de belasting, om het even of de eigenaar zonder succes tegen de opname in beroep gegaan is of dat heeft nagelaten. Bij de vestiging van de belasting is het vermoeden van verwaarlozing onweerlegbaar geworden en kan de eigenaar enkel de belasting als zodanig betwisten (het tarief, het feit dat hij en niet iemand anders als belastingsschuldige geldt, de berekeningswijze enz.).

Als de gemeente echter geen georganiseerd administratief beroep tegen de opname in het register voorziet, kan de eigenaar de verwaarlozing wel nog betwisten tijdens de bezwaarprocedure tegen de verwaarlozingsbelasting. Hij heeft dan immers nog niet de kans gehad zijn verhaal in te brengen tegen de verwaarlozing zelf.

>> Als de belastingplichtige niet akkoord is met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of als hij geen beslissing krijgt binnen de voorziene termijn, kan hij beroep aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg. Voor dit hoger beroep hoort men eerst de lokale beroepsmogelijkheden effectief uitgeput te hebben. Daarbij is rekening te houden met het feit of een gemeente een apart beroep tegen opname in het verwaarlozingsregister voorziet of niet:



Als de gemeente een georganiseerd administratief beroep tegen de opname in het verwaarlozingsregister heeft voorzien en de eigenaar heeft van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt, dan is ook bij de rechtbank van eerste aanleg geen verhaal meer mogelijk tegen de opname. Enkel als de eigenaar in beroep gegaan is tegen de opname, kan hij voor de rechtbank van eerste aanleg opnieuw tegen het feit van de verwaarlozing in beroep gaan. Anders beperkt de beroepsmogelijkheid zich tot de belasting zelf.

Als de gemeente in haar reglement echter geen georganiseerd administratief beroep tegen de opname voorziet, kan naar aanleiding van de belasting het feit van de verwaarlozing wel nog betwist worden, niet enkel bij het college, maar ook in hoger beroep bij de rechtbank van eerste aanleg.

10

Gegevensvertrekking

10.1 MONITORING

Het Vlaams gewest is gestopt met het inventariseren van verwaarloosde gebouwen en woningen op 1 januari 2017. Sinds dat ogenblik is het aan gemeenten om cijfergegevens over verwaarlozing al of niet bij te houden. Er is echter geen enkele verplichting, ook niet om zulke gegevens aan de Vlaamse overheid over te maken. Dit heeft voor gevolg dat er sinds 31 december 2016 geen gegevens meer beschikbaar zijn over het aantal verwaarloosde woningen en gebouwen voor heel Vlaanderen.

Ten behoeve van het lokale beleid is het niettemin aanbevelingswaard om een aantal gegevens over verwaarlozing bij te houden: aantallen op het register, nieuwe opnames, schrappingen, belastingplichtige panden of andere zaken waaraan de gemeente het effect van haar maatregelen kan aflezen. Dergelijk gegevens zijn nuttig voor de rapportering aan de gemeenteraad en de eigen inwoners, voor de evaluatie van het beleid, voor de planning van nieuwe maatregelen, enz.

10.2 OPENBAARHEID VAN BESTUUR

Het gemeentelijke verwaarlozingsregister valt onder het Bestuursdecreet van 7 december 2018.⁴⁸ Dat decreet bevat een globale regeling voor de passieve en de actieve openbaarheid van bestuur voor alle bestuursinstanties die binnen de bevoegdheid vallen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, met gelijke procedureregels voor alle bestuursniveaus in Vlaanderen. Bijgevolg kan eenieder vragen om het verwaarlozingsregister in te kijken, en de gemeente kan die toegang in beginsel niet weigeren.

De openbaarheid van bestuur is evenwel niet absoluut. Ze is af te wegen tegenover andere belangen, zoals de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (privacy) en de handhaving van de openbare orde en veiligheid. Voor die belangen voorziet het Bestuursdecreet een uitzonderingsgrond (zie art. 11.34, 2° resp. art. 11.35, 6°).

Er zijn tot dusver geen uitspraken bekend in een arbitrage over de vrijgave van een gemeentelijk verwaarlozingsregister. De Beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur en hergebruik van overheidsinformatie van de Vlaamse overheid heeft zich echter wel al enkele keren uitgesproken over de vraag of een gemeente de privésfeer schendt als ze het leegstandsregister vrijgeeft. Op basis hiervan poogt deze handleiding een richtlijn te geven voor de vrijgave van gegevens uit het verwaarlozingsregister.

Een eerste beslissing is te vinden in de dossiers met nummer OVB/2016/233 en OVB/2016/240 van 14 december 2016.⁴⁹ Ze houdt in dat gemeenten op eenvoudig verzoek de straatnamen en de huisnummers van de panden in het leegstandsregister moeten meedelen, maar andere gegevens (in het bijzonder de naam en het adres van de eigenaar) niet mogen vrijgeven. Het vrijgeven van straatnaam en huisnummer tast de bescherming van de persoonlijke levenssfeer niet aan, omdat in een leegstaand pand per definitie niemand woont of er zijn professionele activiteiten uitvoert. Zonder gegevens over de eigenaar is ook diens privacy niet bedreigd.

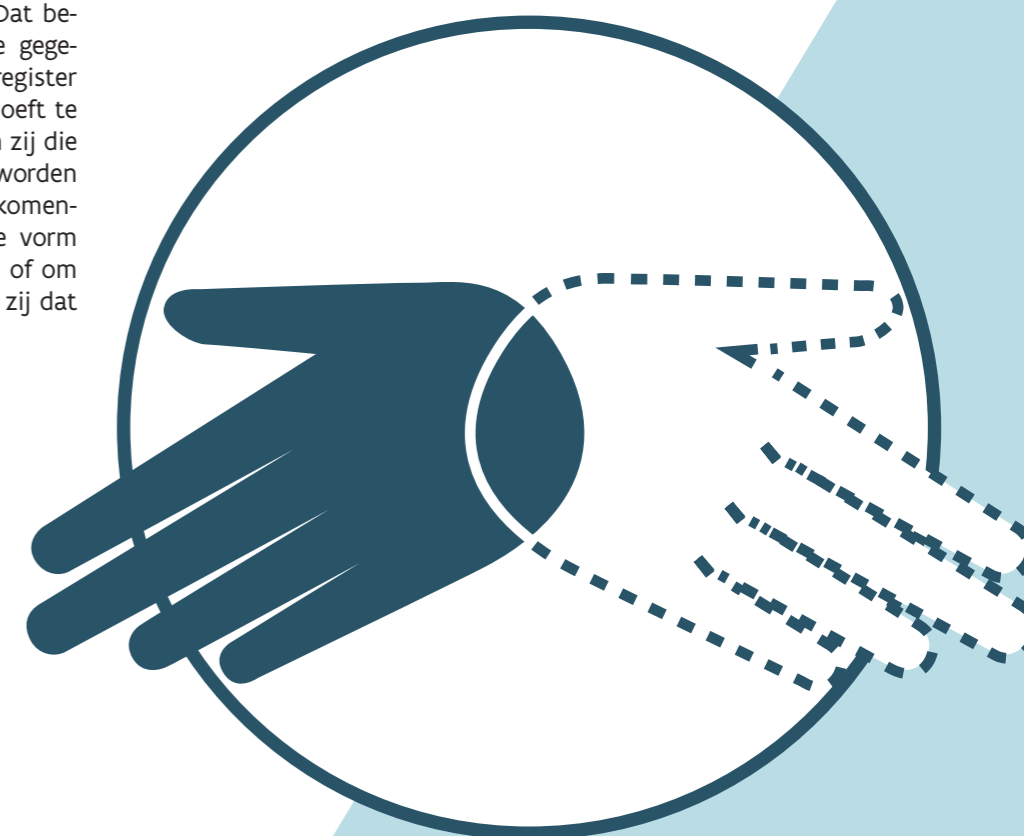
Een tweede beslissing is te vinden in het dossier met nummer OVB/2019/34 van 15 maart 2019. Hierin oordeelt de Beroepsinstantie dat een gemeente op vraag niet enkel inzage moet geven in de straatnaam, het huisnummer, de postcode en de gemeentenaam van leegstaande panden, maar ook de datum sinds wanneer het pand leegstaat, de datum van het verslag of de administratieve akte (het opnameattest), het kadastrummer en de capakey van de leegstaande panden. Daarbij is op te merken dat in dit dossier de gemeente die het leegstandsregister beheert al deze gegevens ook daadwerkelijk bijhoudt in haar register; daarom mag zij inzage in deze gegevens ook niet weigeren. De beslissing van 15 maart 2019 bevestigt overigens dat de namen en adressen van eigenaars in elk geval behoren tot de persoonlijke levenssfeer en niet mogen worden vrijgegeven.

Uit beide zaken blijkt dat het vrijgeven van namen en adressen van eigenaars indruist tegen de bescherming van de privacy. Daardoor ontstaat een probleem als men het adres vrijgeeft van een bewoonde woning (al dan niet als tweede verblijf), en wellicht ook van een gebouw waar een eigenaar zijn beroepsactiviteiten uitoefent, omdat ook het uitoefenen van een economische activiteit in principe tot de persoonlijke levenssfeer behoort. Uit de uitspraken van de Vlaamse Beroepsinstantie mag men wellicht wel voorzichtig concluderen dat een gemeente in het geval van leegstaande verwaarloosde woningen en gebouwen verplicht is om de adres- en kadastrergegevens van het pand vrij te geven als iemand daarom verzoekt.

Een tweede uitzondering is de openbare orde en veiligheid. De vrijgave van gegevens uit het verwaarlozingsregister mag geen deur openzetten voor strafbare feiten als kraken, vandalisme of inbraken. Om de openbare orde en veiligheid te waarborgen, kan het dus raadzaam zijn om aan verzoekers te vragen zich te identificeren en hun naam in een register op te nemen, of om slechts inzage te verlenen zonder gegevens op een elektronische of andere drager ter beschikking te stellen. De nood aan bepaalde voorzorgen is te beoordelen per concrete aanvraag. Die voorzorgen mogen ook niet leiden tot willekeur of tot een uitholling van de openbaarheid.

Wat uiteraard geen probleem vormt, zijn de bekendmaking van het aantal panden op het register voor een of meerdere jaren, het aantal nieuwe opnames, schrappingen, vrijstellingen en andere gegevens die zuiver optellingen zijn en niet teruggevoerd kunnen worden op individuele personen of dossiers.

Tot slot is een overheid ook niet verplicht om de gegevens die zij heeft tot bepaalde rapporten te verwerken, om te vormen of op andere dragers of formaten aan te bieden dan zij gewoonlijk doet voor de normale uitoefening van haar taken. Dat betekent dat een gemeente de gegevens van het verwaarlozingsregister niet anders ter beschikking hoeft te stellen dan in de vorm waarin zij die heeft. Ze kan niet verplicht worden om die aan te vullen met bijkomende informatie, in een andere vorm op te lijsten, samen te vatten of om te werken tot statistieken als zij dat normaal gesproken niet doet.



11.1 VERWAARLOOSDE BEDRIJFSRUIMTEN

Verwaarloosde gebouwen registreren is uitsluitend een gemeentelijke bevoegdheid, maar verwaarloosde (en leegstaande) bedrijfsruimten worden geïnventariseerd door het Vlaamse gewest. Het eerste is geregeld in het Heffingsdecreet, het tweede in het decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten.⁵⁰ Het onderscheid is makkelijk te maken omdat het Heffingsdecreet in zijn definitie zelf de bedrijfsruimten in de zin van het decreet van 19 april 1995 uitsluit. Daarmee zijn overlappingen met de gemeentelijke verwaarlozingsregistratie in principe uitgesloten: een gebouw of een complex dat onder de definitie van het decreet van 19 april 1995 valt, kan een gemeente niet opnemen in haar verwaarlozingsregister. Een woning of gebouw kan dus niet tegelijk in het gemeentelijke verwaarlozingsregister en in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde en leegstaande bedrijfsruimten staan.

Bij de gemeentelijke verwaarlozingsregistratie houdt men dus best rekening met de gewestelijke definitie van bedrijfsruimten. Volgens de definitie van art. 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten is een bedrijfsruimte de verzameling van alle percelen waarop zich min-

stens een bedrijfsgebouw bevindt, die als een geheel te beschouwen zijn en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Die verzameling percelen moet een oppervlakte hebben van minstens 5 are (500 m²). Een bedrijfsgebouw is een gebouw of deel van een gebouw waar een economische activiteit plaatsvindt of plaatsvond.

Zo hoort een verwaarloosd schoolgebouw op een perceel (of complex van percelen) van meer dan 500 m² in het gemeentelijke verwaarlozingsregister thuis, omdat er geen economische activiteit plaatsvindt of -vond. Een verwaarloosde winkel met een woning op een perceel van meer dan 500 m² is daarentegen een verwaarloosde bedrijfsruimte die het gewest moet inventariseren.

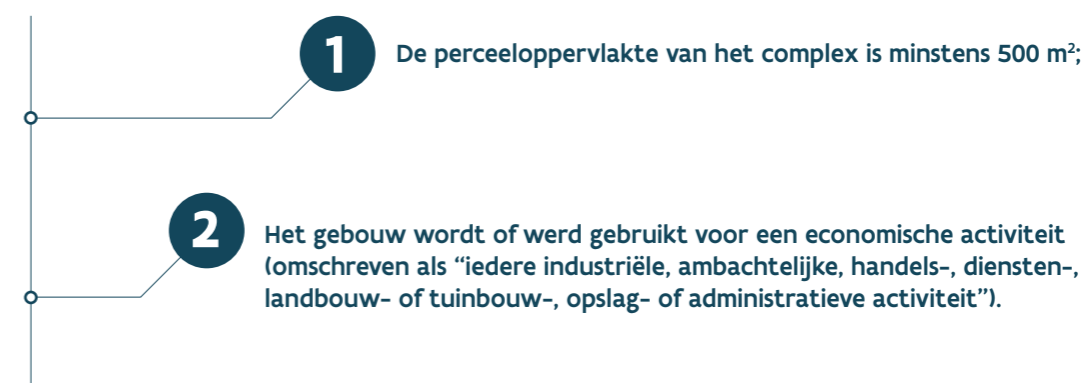
Er zijn dus geen overlappingen, maar wel enkele kleine lacunes, d.w.z. uitzonderingen die noch de gewestelijke inventaris noch het gemeentelijk register kan opnemen: een bedrijfsgebouw (dus met economische activiteit en op een perceeloppervlakte van 500 m² of meer) waarin de woning van de eigenaar niet afsplitsbaar is zonder de bouwfysische integriteit aan te tasten en die nog effectief wordt benut als verblijfplaats. Zo'n bedrijfsgebouw is door art. 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 uitgesloten van inventarisatie door het gewest, maar het kan even-

min op het gemeentelijk verwaarlozingsregister komen. Dat volgt uit art. 25, §4, tweede lid, van het Heffingsdecreet: bedrijfsruimten die uitgesloten zijn van de toepassing van het decreet van 19 april 1995, kan een gemeentelijk verwaarlozingsregister evenmin opnemen.

Dit vormt weliswaar een bijzonder geval, maar zo uitzonderlijk is het niet. Hieronder vallen alle bedrijfsruimten (onder meer boerderijen, ateliers) waar geen economische activiteit meer plaatsvindt, maar die onlosmakelijk verbonden zijn met de woning die door de eigenaar wordt bewoond. Ze zijn daardoor zowel van gemeentelijke registratie van verwaarlozing als van de gewestelijke inventarisatie uitgesloten.

Voor afsplitsbare woningen bij een bedrijfsruimte (bv. vrijstaand of bouwfysisch stabiel ook als de bedrijfsruimte afgebroken zou worden) geldt een andere regeling: zolang ze in handen zijn van dezelfde eigenaar als de bedrijfsgebouwen, vallen ze onder de gewestelijke inventarisatie. Verkoopt een eigenaar van een bedrijfsruimte bv. de woning afzonderlijk, en wordt die woning daarna verwaarloosd, dan komt ze wel in aanmerking voor opname in het gemeentelijke verwaarlozingsregister.

» Twee elementen in de definitie zijn doorslaggevend



11

De verhouding tot andere registers en inventarissen

11.2 LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Leegstaande woningen en gebouwen zijn net als verwaarloosde woningen en gebouwen een zuiver gemeentelijke bevoegdheid. Hier geldt dezelfde afbakening ten opzichte van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten als onder paragraaf 11.1 al is besproken. Ook hier zijn overlappingen of dubbele opnames (door gemeente en gewest) dus uitgesloten.

Binnen een gemeente kan een woning of een gebouw tegelijk in het leegstandsregister en in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen staan. De regelgeving sluit een gelijktijdige opname in beide registers niet uit. Het gaat immers om verschillende problemen, die beide hinderlijk zijn en elk apart bestreden kunnen worden: een woning die leegstaat, kan in goede staat zijn, maar kan ook (aan de buitenkant) ernstige en storende gebreken en tekenen van verval vertonen. In dat geval is ook een opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen aangewezen. Omgekeerd zullen verwaarloosde woningen en gebouwen vaak leegstaan, maar niet altijd.

Het leegstandsreglement en het verwaarlozingsreglement zijn twee instrumenten die elkaar kunnen aanvullen. Verwaarlozing stelt men vast door een inspectie van de buitenkant van een pand vanop het openbaar domein; leegstand kan men ook met administratief onderzoek op het spoor komen (via het bevolkingsregister, het handelsregister, het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen enz.). Beide problemen kunnen ook in eenzelfde screening per straat opgespoord worden.

Als een gemeente van plan is om

leegstaande panden die ook nog eens verwaarloosd zijn tegelijk op te nemen in beide registers, is het raadzaam om dat expliciet op te nemen in beide reglementen (op leegstand en op verwaarlozing), en dat ook te motiveren. Een eigenaar zou immers kunnen aanvoeren dat een woning waarvan de gemeente de verwaarlozing heeft vastgesteld, door haar verwaarloosde toestand niet in aanmerking komt voor gebruik, en daarom niet in het leegstandsregister kan worden opgenomen.

Als men een pand effectief in beide registers opneemt, is het verder van belang om twee aparte opnameattesten met vaststellingen te maken. Bepaalde tekenen van verwaarlozing kunnen in de praktijk ook indicaties voor leegstand zijn (bv. gebroken ruiten of dichtgespijkerde toegangen), maar het moet voor de eigenaar altijd duidelijk zijn wat precies wordt belast en wat hij voor elke belasting apart moet ondernemen om ze te voorkomen. Een identieke akte of verslag met vaststellingen die tegelijk leegstand en verwaarlozing moeten aantonen, zou een rechter kunnen interpreteren als een en hetzelfde feit dat door dezelfde overheid in het hetzelfde jaar twee keer belast wordt, wat indruist tegen het gangbare rechtsbeginsel “non bis in idem”.

11.3 ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN

Woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan men ook opnemen in het gemeentelijke verwaarlozingsregister, en omgekeerd. Ongeschikte en onbewoonbare woningen kunnen ernstige gebreken vertonen aan de buitenzijde, die niet vervat zijn in het technisch verslag woningkwaliteit. Er is dan ook geen beperking voor een opname in beide registers.



11.4 GEMEENTELIJKE REGISTERS COMBINEREN

Het is juridisch mogelijk om met één reglement verschillende registers te organiseren (bijv. een belasting op leegstand, verwaarlozing en ongeschiktheid/onbewoonbaarheid onderbrengen in één reglement op verkrotting). Dat lijkt beleidsmatig transparant, maar is het niet. Het verwaarlozingsregister heeft namelijk een specifieke juridische basis in het Heffingsdecreet en specifieke rechtsgevolgen, die anders zijn voor leegstand of een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Het is vaak ook niet zinvol om identieke vrijstellingsmogelijkheden te voorzien voor al deze feiten. Zo kan een vrijstelling van de belasting op leegstand zinvol zijn voor eigenaars die binnen afzienbare tijd nog terugkeren naar hun woning (bijv. omdat ze tijdelijk in een instelling verblijven), maar in het geval van een verwaarloosde woning is dat wellicht veel minder gepast. Tot slot is het belangrijk dat het voor eigenaars duidelijk is waarom hun pand op welk register staat en wat de gevolgen zijn. Een reglement over meerdere registers bemoeilijkt dat.

In plaats van één enkel reglement voor verschillende registers kan een gemeente beter met een visie-nota of actieplan haar woonbeleid schetsen. Er is wel degelijk een verband tussen al deze registers, want allemaal bewaken ze dat woningen en de woonomgeving niet verloederen, zij het elk voor een eigen facet. Een afstemming van de registers op elkaar, en ook van de aanpak, is belangrijk om succes te boeken.

Als de gemeente toch een overkoepelend reglement wil, maakt ze daarin best een duidelijk onderscheid tussen de verschillende registers.

Een andere mogelijkheid is om weliswaar met aparte registerreglementen te werken, maar de beroepsmogelijkheden tegen opname en de procedure voor de schrapping op elkaar af te stemmen, net als de bezwaarprocedure voor de belasting. Opgelet: voor ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen is het Vlaams gewest als enige bevoegd om een inventaris te maken, ook als de gemeente een eigen belasting heeft.

DECRETEN

Decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten

Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

1° bedrijfsruimte : de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd;

2° economische activiteit: iedere industriële, ambachtelijke, handels-, dienst-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit;

15° bedrijfsgebouw : elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode Recht van voorkoop

Artikel 85.

§ 1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 18, § 2, of artikel 90, § 3, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.

Onverminderd het eerste lid, krijgen het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, § 1, van het Heftingsdecreet, of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen,

1
Bijlage

Relevante regelgeving

DECRETEN

vermeld in artikel 26, § 1, van het Heffingsdecreet;

2° de woning, bedoeld in artikel 19, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 86, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten :

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;

2° afzonderlijke garages;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

4° de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het vierde lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.

§ 2. ...

§ 3. ...

§ 4. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

§ 5. In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet Grond- en Pandenbeleid, ten minste 9% bedraagt, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en Vlabin-

DECRETEN

vest apb het recht van voorkoop, vermeld in § 1, tweede lid, slechts uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning of het perceel waarop het recht van voorkoop van toepassing, gelegen is. Het advies vanwege het college van burgemeester en schepenen moet gemotiveerd zijn en minstens de redenen aangeven volgens dewelke het betrokken project voor sociaal wonen geen meerwaarde zou opleveren.

De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid, vast bij elke voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, § 2, eerste lid.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb vragen het in het eerste lid vermelde advies binnen twintig dagen nadat ze in kennis werden gesteld van de geplande verkoop. Wanneer het advies negatief is, zien de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds of Vlabinvest apb af van het recht van voorkoop. Wordt geen advies gegeven binnen een termijn van twintig dagen, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

§ 6. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.

Sociaal beheer van woningen

Artikel 90.

§1. In dit artikel wordt verstaan onder de woningbezitter: de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker, naargelang van het geval.

§2. De gemeente verkrijgt onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, een sociaal beheersrecht over de woning die minstens twee jaar opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet, of, als de woningbezitter ze niet zelf bewoont, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet.

De gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, kan met een beveiligde zending het verzoek richten tot de woningbezitter om binnen een termijn van maximaal een maand toegang te verlenen tot de woning. Als de toegang geweigerd wordt

DECRETEN

of na het verstrijken van de termijn van een maand kan de burgemeester, met behoud van de toepassing van het derde lid, bij bevel machtiging verlenen om de woning zonder toestemming te bezoeken tussen acht uur en twintig uur.

Als de woning bewoond is, wordt het verzoek, vermeld in het tweede lid, gericht aan de bewoner. Het bevel van de burgemeester, vermeld in hetzelfde lid, kan in dat geval maar worden uitgevoerd als de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

De gemeente die een sociaal beheersrecht wil vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, maakt met een beveiligde zending haar voornemen bekend aan de woningbezitter en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand. Als de woningbezitter zijn opmerkingen bezorgt, kan hij vragen om mondeling gehoord te worden. De gemeente neemt een beslissing, waarbij ze rekening houdt met de opmerkingen die ze ontvangen heeft, en met de elementen die eventueel op de hoorzitting aangebracht zijn, of, bij gebrek aan opmerkingen of een hoorzitting, na het verstrijken van de termijn van een maand. De gemeente brengt de woningbezitter binnen zes maanden na de bekendmaking van het voornemen met een beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing.

§3. Vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, beschikt de gemeente gedurende een termijn van negen jaar over de bevoegdheid om de woning te beheren, met inbegrip van het recht om ze te verhuren als sociale huurwoning met toepassing van de bepalingen van titel VII.

Met het oog op de verhuring zorgt de gemeente ervoor dat de woning minstens voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld krachtens artikel 5. De gemeente kan daarvoor de nodige renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

Zolang er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, kan de gemeente een beslissing nemen om het sociaal beheersrecht te beëindigen.

Als de termijn, vermeld in het eerste lid, niet volstaat om de kosten van de werkzaamheden, vermeld in het tweede lid, de jaarlijkse vergoeding, vermeld in paragraaf 4, en de normale beheerskosten te recupereren, wordt hij verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren. De Vlaamse Regering stelt de werkzaamheden vast waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn en kan een nadere omschrijving vaststellen van het begrip “normale beheerskosten”.

DECRETEN

Als er daarentegen op het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, een batig saldo is, wordt dat saldo uitgekeerd aan de woningbezitter.

§4. De woningbezitter ontvangt vanaf de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, een jaarlijkse vergoeding die overeenkomt met de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 1.1.0.0.2, eerste lid, 14°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks uitgekeerd op de verjaardag van de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid.

§5. De woningbezitter kan tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en tegen de uitoefening ervan beroep instellen bij de Vlaamse Regering. Het beroep schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse Regering regelt de procedure om het beroep in te stellen en te behandelen.

§6. De woningbezitter is verplicht de huurovereenkomsten na te leven die de gemeente heeft gesloten.

De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning.

§7. De woningbezitter kan het sociaal beheersrecht voor het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 3, eerste of vierde lid, beëindigen als hij alle kostendie door de gemeente terugvorderbaar zijn, betaald heeft en hij aan de zittende huurder een huurovereenkomst als vermeld in artikel 3, §1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek aangeboden heeft, met een huurprijs die hoogstens 120% van de laatst betaalde huurprijs bedraagt.

Als de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur aangeboden worden.

§8. Zowel de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht als de beëindiging van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. De overschrijving gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent. De Vlaamse Regering stelt het model van die akte vast.

DECRETEN

Decreet van 30 mei 2008 over Provincie- en Gemeentebelastingen

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

Artikel 5.

Door de bevoegde overheid worden personeelsleden aangesteld die bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van de belastingverordening en de bepalingen, vermeld in artikelen 6 en 7.

De personeelsleden, vermeld in het eerste lid, behoren inzake provinciebelastingen tot het personeel van de provincie en inzake gemeentebelastingen tot het personeel van de gemeente. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

De financieel beheerder kan niet worden aangesteld overeenkomstig het eerste lid.

Artikel 6.

Om de toepassing van de belastingverordening te kunnen controleren of onderzoeken, zijn de personeelsleden, vermeld in artikel 5, gemachtigd alle fiscale onderzoeksbevoegdheden uit te voeren die krachtens artikel 11 toepassing vinden op het vlak van provincie- en gemeentebelastingen. Specifiek inzake de controle en het onderzoek van boeken en bescheiden die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting, is iedereen die over dergelijke boeken of bescheiden beschikt, verplicht die zonder verplaatsing voor te leggen op ieder verzoek van de personeelsleden, vermeld in artikel 5.

Iedereen is verplicht aan de personeelsleden, vermeld in het eerste lid, voorzien van een aanstellingsbewijs, vrije toegang te verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen. Tot particuliere woningen of bewoonde lokalen hebben die personeelsleden evenwel alleen toegang tussen vijf uur 's morgens en negen uur 's avonds, na machtiging van de politierechter tenzij uit vrije wil toegang wordt verleend.

DECRETEN

De personeelsleden, vermeld in artikel 5, zijn eveneens gemachtigd de nodige vaststellingen te doen op het grondgebied van een andere provincie of gemeente.

Artikel 9.

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete, een bezwaarschrift indienen bij de bevoegde overheid, die handelt als administratieve overheid.

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.

Bezwaarschriften kunnen via een duurzame drager worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het tweede lid indien de bevoegde overheid in deze mogelijkheid voorziet.

§2. De bevoegde overheid of een personeelslid dat door de bevoegde overheid speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel beheerder. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

Elk personeelslid dat door de bevoegde overheid wordt aangewezen, behoort inzake provinciebelastingen tot het personeel van de provincie en inzake gemeentebelastingen tot het personeel van de gemeente. De financieel beheerder kan niet worden aangewezen.

§3. Om de behandeling van het bezwaarschrift te verzekeren, beschikt de bevoegde overheid en elk personeelslid, vermeld in §2, over de onderzoeksbevoegdheden, vermeld in artikel 6.

§4. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting. In voorkomend geval deelt de bevoegde overheid of het personeelslid, vermeld in §2, aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger de datum van de hoorzitting mee waarop het bezwaarschrift behandeld zal worden, evenals de dagen en uren waarop het dossier geraadpleegd zal kunnen worden. Die mededeling moet ten minste vijftien kalenderdagen voor de dag van de hoorzitting plaatshebben.

DECRETEN

De aanwezigheid op de hoorzitting moet door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger aan de bevoegde overheid of het personeelslid, vermeld in § 2, schriftelijk of via duurzame drager worden bevestigd ten minste zeven kalenderdagen vóór de dag van de hoorzitting. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wordt gehoord door de bevoegde overheid, een lid van de bevoegde overheid of het personeelslid, vermeld in § 2.

De personen, vermeld in het tweede lid, ondertekenen het proces-verbaal van het verhoor.

§5. De bevoegde overheid doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Die termijn van zes maanden wordt met drie maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.

De bevoegde overheid kan bij zijn beslissing de betwiste belasting, belastingverhoging of administratieve geldboete niet vermeederen.

De beslissing van de bevoegde overheid wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel beheerder. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij een beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

De beslissing van de bevoegde overheid is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

§6. De bepalingen van dit artikel zijn eveneens van toepassing op elke derde aan wie een administratieve geldboete wordt opgelegd.

Artikel 10.

Tegen de beslissing genomen door de bevoegde overheid of bij gebrek aan een beslissing binnen de termijnen, vermeld in artikel 9, § 5, kan een beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied waarin de belasting gevestigd werd. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing. De vormen, de termijnen en de rechtspleging voor de bevoegde rechtbanken en hoven worden geregeld zoals inzake rijksinkomstenbelastingen en gelden voor alle betrokken partijen.

DECRETEN

Heffingsdecreet

Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 Register van verwaarloosde gebouwen en woningen

Artikel 24.

Voor de toepassing van deze afdeling worden de hierna volgende begrippen gebruikt:

1° ...;

2° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

3° gewestelijk ambtenaar: de ambtenaar die met toepassing van de regels, vastgesteld door de Vlaamse Regering wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking als vermeld in titel III van de Vlaamse Wooncode;

4° sociale woonorganisaties: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen;

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

6° ...;

7° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

8° ...;

9° houder van het zakelijk recht: de persoon, vermeld in artikel 2.5.2.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Artikel 25.

§ 1. Gemeenten kunnen een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bijhouden. Een gemeentelijke verordening kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen kunnen ook toevertrouwd worden aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid of, met uitzondering van de beroepsprocedure, aan een intergemeentelijke administratieve eenheid zonder rechtspersoonlijkheid.

DECRETEN

§ 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.

§ 3. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in paragraaf 2, werden hersteld of verwijderd.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

§ 4. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een verwaarloosd gebouw of als een verwaarloosde woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als verwaarloosde gebouwen of woningen in de zin van deze onderafdeling beschouwd.

§ 5. Een gebouw dat of een woning die door de gemeente geïnventariseerd is als leegstaand, kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd.

§ 6. De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste 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.

DECRETEN

Grond- en Pandendecreet Decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid Activeringsprojecten

Artikel 3.1.1.

§ 1. Activeringsprojecten zijn projecten die aansluiten bij de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ontwikkelingen op het vlak van het lokaal woonbeleid.

Zij worden georganiseerd op initiatief van publieke, publiek-private of private initiatiefnemers.

Zij vertrekken vanuit een visie en een plan van aanpak, vastgelegd op grond van een overleg tussen de projectleiding, planners, deskundigen, betrokken gebiedsoverheden en vertegenwoordigers van de lokale bevolking.

§ 1/1. Activeringsprojecten zijn in hoofdzaak gericht op:

1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in een of meer van de volgende inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:

a) het leegstandsregister van de gemeente;

b) de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de realisatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

In de subsidieaanvragen moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het register, vermeld in het eerste lid, 1°, a), of in de inventarissen, vermeld in het eerste lid, 1°, b). Daarvoor wordt ten minste een verklaring op erewoord opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren lan-

DECRETEN

ger dan een maximumtermijn die de Vlaamse Regering bepaalt, eigenaar is van de onroerende goederen in kwestie.

Voor de toepassing van deze bepaling worden de volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd:

- 1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen, uitoefent;
- 2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de aard, de doelstelling, de omvang en de organisatorische voorwaarden van activeringsprojecten nader omschrijven.

Zij kan tevens bepalen dat een prioriteitsrecht toegekend wordt aan activeringsprojecten in de schoot van gemeenten die significante inspanningen leveren op het vlak van het grond- en pandenbeleid, of die belangrijke planschade lijden.

Artikel 3.1.2.

§ 1. De Vlaamse Regering kan onder de voorwaarden, vermeld in verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen subsidie-enveloppen toekennen aan activeringsprojecten.

De subsidie-enveloppen worden bekostigd vanuit het Grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 2. De projectleiding kan de Vlaamse Regering om een subsidie-enveloppe verzoeken door middel van een standaardaanvraagformulier.

De Vlaamse Regering kan bepalen dat de standaard-aanvraagformulieren worden ingediend op grond van een oproepsysteem. Zij kan in de oproepen specifieke projectkenmerken opnemen op het vlak van de doelstellingen van het activeringsproject, de aard van de maatschappelijke groepen waarvan de ruimtelijke behoeften worden ondersteund, de aard van de gediende ruimtelijke doelstellingen of de ruimtelijke karakteristieken van het projectgebied.

§ 3. De Vlaamse Regering omschrijft de subsidiabele kosten en de procentuele grootte van de ondersteuning.

Zij bepaalt de nadere materiële en formele ondersteuningsvoorwaarden, de

DECRETEN

mogelijkheden op het vlak van de cumulatie van een subsidie-enveloppe met andere publieke middelen, evenals de methodologie aangaande de selectie van projectvoorstellen en de toekenning van de ondersteuning. De vastgestelde selectiecriteria houden rekening met de missie van het grond- en pandenbeleid, vermeld in artikelen 2.1.1 en 2.1.2.

BESLUITEN

BVR van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voor-koop

Artikel 27.

De woning of het perceel bestemd voor woningbouw, verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop overeenkomstig de bepalingen van afdeling I van Hoofdstuk VI van Titel VI van de Vlaamse Wooncode, wordt, desgevallend na werkzaamheden, aangewend met het oog op de verhuring als sociale woningen, op het verlenen van zakelijke rechten op sociale woningen of op het verlenen van zakelijke rechten op sociale kavels.

Artikel 28.

De volgende gebieden worden als bijzonder gebied in de zin van artikel 85, § 1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, beschouwd:

1° de woonvernieuwingsgebieden zoals bepaald door het besluit van de Vlaamse regering van 7 april 1998 houdende de afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden, waarin het aandeel sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 20 %. De minister erkent deze gebieden als bijzonder gebied;

2° de woningbouwgebieden zoals bepaald in het besluit vermeld in 1°, die op gemotiveerd voorstel van de gemeente, door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend. Als er in een gemeente weinig woningbouw- of woonvernieuwingsgebieden zijn, kunnen statistische sectoren gelegen in of nabij de stads-of dorpskernen eveneens op gemotiveerd voorstel van de gemeente door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend;

3° de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in de volgende 26 gemeenten: Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Huldenberg, Kortenberg, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Mesen, Overijse, Ronse, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Voeren, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem.

BVR van 17 mei 2019 betreffende het sociaal beheer van woningen

Artikel 1.

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

2° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

BESLUITEN

Artikel 2.

De werkzaamheden, vermeld in artikel 90, §3, tweede en vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn van het sociaal beheersrecht, worden begrensd door de normen en het maximale subsidiabele bedrag in de simulatietabel voor een investeringsverrichting, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 3°, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

De minister kan de normen en het maximale subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid, na mededeling in de Vlaamse Regering specifiek in het kader van het sociaal beheersrecht verduidelijken.

Artikel 3.

Onder de normale beheerskosten, vermeld in artikel 90, §3, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, worden de volgende kosten verstaan:

1° de kosten voor de ontruiming van de woning in functie van het beheer;

2° de kosten voor het financieel, juridisch en administratief beheer;

3° de kosten voor het technisch beheer;

4° de kosten voor het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten.

Artikel 4.

Het beroep, vermeld in artikel 90, §5, van de Vlaamse Wooncode, wordt met een gemotiveerd verzoekschrift ingesteld bij de minister, binnen dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending waarmee de beslissing, vermeld in artikel 90, §2, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt bekendgemaakt.

In het eerste lid wordt verstaan onder werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

Het verzoekschrift moet, om ontvankelijk te zijn, met een beveiligde zending verstuurd worden. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

In het derde lid wordt verstaan onder agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.

BESLUITEN

Binnen drie maanden na de datum van de beveiligde zending, vermeld in het derde lid, neemt de minister een beslissing. Als er binnen die termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

Artikel 5.

De absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning waarop het sociaal beheersrecht gevestigd is, vermeld in artikel 90, §6, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, geldt voor de bewoner die voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, vastgesteld krachtens artikel 95, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode. Voor de toepassing van de voorwaarde inzake onroerend bezit wordt er, als de woningbezitter de laatste bewoner is, geen rekening gehouden met de woning waarop het sociaal beheersrecht gevestigd is.

Artikel 6.

De akte met het oog op de overschrijving in de registers van de hypothecaire openbaarmaking, vermeld in artikel 90, §8, van de Vlaamse Wooncode, wordt opgesteld aan de hand van de volgende modellen die opgenomen zijn in de volgende bijlagen, die bij dit besluit zijn gevoegd:

1° bijlage 1: het model voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht;

2° bijlage 2: het model voor de beëindiging van het sociaal beheersrecht.

BVR van 16 mei 2014 (vrijstelling adviesverplichting)

Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de advies-verplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

Artikel 6.

De gemeente met vrijgestelde burgemeester:

[...]

6° werkt samen met het agentschap een strategie uit voor de lokale bestrijding van verwaarlozing;

7° komt haar verplichtingen na betreffende het leegstandsregister en het bindend sociaal objectief, zoals vastgesteld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

[...].

BESLUITEN

BVR van 8 juli 2016 (subsidie lokaal woonbeleid) Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Bijlage [over aanvullende activiteiten] bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

2. Werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving [...]

2.5. De gemeente spoort verwaarloosde gebouwen en woningen op, inventariseert ze en pakt ze aan.

[...]

2.7. De gemeente stelt een gemeentelijk heffingsreglement rond leegstand en/of verwaarlozing van gebouwen en woningen vast, en past het heffingsreglement toe.

BVR van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid

Artikel 14.

[...]

Het activiteitenpakket van het project kan voor de voormelde Vlaamse beleidsprioriteit [‘De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving’] een of meer van de volgende aanvullende activiteiten bevatten:

[...]

6° verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanp

VOETNOTEN

1 Wonen-Vlaanderen, eigen databeheer.

2 Decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, B.S. 30 december 2016.

3 Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid.

4 Heffingsdecreet is de “roepnaam” van hoofdstuk VIII “Stedelijk Beleid” van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, B.S. 30 december 1995. Wanneer op 1 januari 2021 het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (het zgn. Optimalisatie-decreet) in werking treedt, zullen de artikelen 24 en 25 de enige nog resterende artikelen van het Heffingsdecreet zijn.

5 Artikel 6, 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse

Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

6 Art. 392 van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur.

7 Art. 286, §1, 1° van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur bepaalt dat de burgemeester besluiten en de inhoud ervan bekend maakt via de webtoepassing van de gemeente. Dat geldt uitdrukkelijk ook voor alle reglementen en verordeningen van de gemeenteraad.

8 Vanaf 1 januari 2021 zal het technisch verslag met strafpunten voor de beoordeling van de woningkwaliteit vervangen worden door een beschrijvend verslag, zie het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, B.S. 29 april 2019, en het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking, B.S. 30 augustus 2019.

9 Zie bijlage I bij het besluit van de Vlaamse regering van 4 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen, B.S. 1 mei 1996.

10 Bron: Wonen-Vlaanderen, Jaarverslag 2016 Woningkwaliteit, p. 35. Zie ook <https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/jaarverslag-wonen-vlaanderen>. Op p. 30 van hetzelfde jaarverslag blijkt ook dat het aantal onderzoeken ter plaatse tijdens de laatste jaren dat het gewest deze opdracht had, in minder dan 50% van de ge-

vallen leidde tot een opname verwaarlozing.

11 Voorbeelden van gemeenten die in 2019 een reglement met een beschrijvend verslag hanteren zijn Aalst, Erpe-Mere, Harelbeke, Herzele, Mechelen, Laarne, Ronse, Sint-Lievens-Houtem, Wetteren en Wichelen. (Tussen de reglementen van deze gemeenten bestaan soms ook wezenlijke verschillen).

12 In Nederland wordt het begrip “aanwijzingsbesluit” ook gebruikt in de zin van een aanwijzing (instructie) van een hogere overheid aan een lagere. Deze betekenis is hier uitdrukkelijk niet bedoeld.

13 zie art. 392 van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur.

14 Voor 1 januari 2017 waren gemeenten verplicht om jaarlijks een vermoedenslijst over te maken aan het Vlaams gewest (het agentschap Wonen-Vlaanderen), dat het onderzoek ter plaatse uitvoerde en de verwaarlozingslijst van de inventaris bijhield. De naam “vermoedenslijst” gaat terug op de regelgeving in die dagen, maar is ook nu her en der nog in gebruik.

15 Audit Vlaanderen, Thema-audit gemeentelijke belastingen en retributies, Globaal Rapport 16 februari 2016: <https://www.auditvlaanderen.be/globaal-rapport-thema-audit-gemeentelijke-belastingen-en-retributies>.

16 Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid gebruikt de term “zakelijk gerechtigde”, de Vlaamse Wooncode en het Heffingsdecreet (art. 24, 9°) gebruiken de term “houder van het

zakelijk recht” in de procedure woningkwaliteitsbewaking. Er is geen inhoudelijk of juridisch verschil.

17 Dit volgt uit art. 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek. Het is bevestigd door het arrest van het Hof van Cassatie van 17 mei 2013, AR F.12.0093.N.

18 De opname in het verwaarlozingsregister geeft de gemeente de mogelijkheid om het pand na twee jaar in sociaal beheer te nemen (zie hoofdstuk 8.1.3§). Het lijkt geen twijfel dat het sociaal beheer voor de eigenaar nadelig is (hij verliest nagenoeg al zijn eigenaarsrechten om het pand te beheren en te gebruiken). Toch moet een gemeente eerst nog een aantal andere procedurestappen zetten (met onder meer de verplichting de eigenaar te horen) voor ze tot sociaal beheer kan overgaan. Het is daarom de vraag of alleen al de juridische mogelijkheid om de procedure voor sociaal beheer te starten een nadeel vormt. De eigenaar zal dat bij een eventueel beroep bij de Raad van State in elk geval moeten aantonen. Het sociaal beheersrecht is tot dusver overigens zeer zelden uitgeoefend.

19 Dit was geregeld in het vroegere art. 2.9.3.0.3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Het is afgeschaft door het decreet van 18 mei 2018 betreffende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratielasting. Er bestond bij de eindredactie van deze handleiding echter nog een identieke passage in art. 3.1.10 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, die

door deze decreetswijziging niet is geschrapt. Op basis daarvan is het mogelijk dat een koper alsnog een verlaging van de registratierechten (verkooprechten) bij de koop van een pand op een verwaarlozingsregister krijgt.

20 Decreet van 22 juni 2018 houdende de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen, art. 4. De aflopende regeling is nog te vinden in art. 3.1.3 tot en met 3.1.9 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

21 Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, art. 50 en 51.

22 ParlSt. VI.Parl. 2015-2016, 814/1 (MvT bij decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen).

23 Besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2017 tot vaststelling van de lijst van gemeenten, vermeld in artikel 85, § 5, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het kader van de voortgangstoets van 2016, B.S. 3 februari 2017.

24 Besluit van de Vlaamse regering van 18 januari 2019 tot vaststelling van de lijst van de gemeenten, vermeld in artikel 85, §5, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het kader van de voortgangstoets van 2018, B.S. 11 maart 2019.

25 Artikel 27 van het BVR van 6 oktober 1998.

26 Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van verkooprechten, B.S. 24 juli 2007.

27 Zoals gewijzigd bij art. 3 van het

decreet van 4 mei 2018 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, en houdende de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit artikel trad op 3 augustus 2019 in werking.

28 Besluit van de Vlaamse regering van 17 mei 2019 betreffende het sociaal beheer van woningen, B.S. 24 juli 2019.

29 Art. 4.1.1, 15°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

30 Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, B.S. 23 oktober 2014.

31 Voluit: Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning, dit is het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiene, B.S. 31 juli 1995. Voor alles wat opslag of vervuilende activiteiten door particulieren betreft, zie vooral deel 6 "Milieuvoorwaarden voor niet-inge-deelde inrichtingen".

32 Wonen-Vlaanderen, eigen databeheer.

33 Omzendbrief KB/ABB2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.

34 Rb. Brussel (NI) 31 mei 2016, 35e K.

35 Art. 286, §1, 1°, van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur.

36 Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, B.S. 4 juli 2008.

37 Zie Vlaamse Codex Fiscaliteit art. 3.10.3.1.1, §2, tweede lid.

38 Richtlijn 2010/24/EU van 16 maart 2010 betreffende de wederzijdse bijstand inzake de invordering van schuldvorderingen die voortvloeien uit belastingen, rechten en andere maatregelen, OJ L 84, 31.3.2010, p. 1–12.

39 Uitvoeringsverordening van de Europese Commissie Nr. 1189/2011 van 18 november 2011 tot vaststelling van nadere voorschriften voor sommige bepalingen van Richtlijn 2010/24/EU van de Raad betreffende de wederzijdse bijstand inzake de invordering van schuldvorderingen die voortvloeien uit belastingen, rechten en andere maatregelen, OJ L 302, 19.11.2011, p. 16–27.

40 Voluit: Wet van 23 juli 1926 betreffende de NMBS en het personeel van de Belgische Spoorwegen.

41 Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.7.0.2.

42 Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.6.7.1.1 tot en met 2.6.7.6.1.

43 Het versturen van het aanslagbiljet legt vast wanneer de betalingstermijn beginnen te lopen, en daardoor ook wanneer de gemeente over het geld kan beschikken. Mocht de financieel beheerder dit naar believen kunnen uitstellen, zou hij buiten het college om een grote invloed hebben op de fiscale inkomsten van de gemeente. Een opschorting beslist door het college, op basis van een gemeentelijk reglement, laat echter de volledige belastingbevoegdheid bij het college.

44 Te vinden in het toenmalige artikel 42 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

45 Brussel 24 februari 2016, rolnr. 2012/AR/AR/1946; Rb. Leuven 5 februari 2016, rolnr. 14/1269/A; Rb. Hasselt 8 juni 2018, rolnr. AR16/2628/A. Het gaat hier weliswaar om rechterlijke uitspraken in zaken over de gemeentelijke leegstandsbelasting, maar mutatis mutandis zijn ze ook van toepassing op de gemeentelijke belasting op verwaarlozing.

46 Gent 29 oktober 2013, rolnr. 2012/AR/3262 en 2012/AR/3263. Het hof van beroep oordeelde dat dit discriminatie was ten aanzien van eigenaars die hun verwaarloosde pand niet zelf bewonen. Verwaarlozing betreft immers de buitenkant van een woning, zodat het al of niet bewonen van de woning geen redelijk onderscheid maakt voor de belasting. De belasting werd bijgevolg vernietigd.

47 Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019, p. 20.

48 Bestuursdecreet van 7 december 2018, B.S. 19 december 2018; zie vooral titel II, hoofdstuk 3 "Toegang tot bestuursdocumenten". Dit decreet vangt (onder meer) het opheffen van het openbaar bestuur en neemt hier de wezenlijke delen van over.

49 De Vlaamse overheid publiceert de beslissingen van de Beroepsinstantie op haar website: www.vlaanderen.be > publicaties. U kan het dossiernummer ingeven in het zoekscherm.

50 Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, B.S. 13 september 1995.



Colofon

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Helmer Rooze
Administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 (bus 40), 1000 Brussel, België

DEPOTNUMMER D/2019/3241/289

UITGAVE oktober 2019

www.wonenvlaanderen.be