

Gemeentelijk reglement inzake het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Deel I - registratie

Akte genomen door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 8 januari 2018.

Goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 23 januari 2018.



Ivo Van den Bulck
gemeentesecretaris

Griet Decock
voorzitter gemeenteraad

DEEL I – REGISTRATIE VAN VERWAALOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Opname op de lijst verwaarloosde woningen en gebouwen:

Juridische grond:

- Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet; de gemeentelijke fiscale autonomie;
- Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013
- De artikelen 42, §3, 43, §2, 15°, 186, 187 en 253, §1, 3° van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Het ministerieel besluit van 20.05.2015 houdende goedkeuring van de subsidie voor IVLW Midden;
- Dat verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente voorkomen en bestreden moet worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;
- Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen overgeheveld wordt van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeheven;
- Het wenselijk is dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;
- Het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen om verloedering van de buurt te voorkomen.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) een toezending via e-post tegen ontvangstbewijs.
- 2° Bezwaarinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen;
- 3° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 4° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet; elk onbebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat;
- 5° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
- 5° Een woning of gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd: '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.
- 6° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;
- 7° Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 8° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;
- 9° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 1. Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen of de door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning

of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte. Het technisch verslag is als bijlage toegevoegd aan dit reglement. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van **minimaal 12 punten**. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 2 . Indicaties van verwaarlozing

§1 Verwaarlozing van een woning of gebouw wordt beoordeeld op basis van één of meerder objectieve indicaties zoals vermeld in volgende lijst:

- 1° de staat van de dakbedekking: sterk verweerde of losliggende en/of verschoven elementen
- 2° een doorbuiging of verzakking van het dakgebinte, het ontbreken van vereiste aansluitingen bij dakranden (andere dan dakgoten)
- 3° afwezige, afhangelende of ernstig beschadigde dakgoten, lekkages met zichtbare schade, eveneens afbladerende verfbestanddelen en verzakking van de goten
- 4° de afwezigheid van dakgoten
- 5° loszittende delen, onstabiele, gevaarlijk overhellende schoorsteenelementen
- 6° aan de verschillende buitengevels: structurele breuken, barsten of verzakkingen, loskomende stukken gevelbekleding, afvallend pleisterwerk of afbladderend schilderwerk
- 7° sterk verweerde corrosie, schimmel- of insectenaantasting, betonrot of ernstige beschadigingen aan gevelelementen, balken, kolommen, uitkragende balkons en erkers
- 8° afbladerende verf, verweerde ramen en deuren
- 9° ernstig vervuild glas, glasbreuken en/of dichtgemaakt doorgangen
- 10° de wind –en waterdichtheid van het gebouw is niet gewaarborgd
- 11° langdurige onafgewerkte ruwbouw
- 12° uitpuilende of dichtgeplakt brievenbus
- 13° verwilderde of vervuilde voortuin en/of oprit
- 14° storende straatbeeldelementen, langdurige stockage van afval (steenpuin, afvalzakken, container,...)
- 15° de aanwezigheid van ongedierte
- 16° andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.

Deze lijst is niet limitatief.

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

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

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De administratie neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een aangetekende zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° het technisch verslag;
- 3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 4° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De aangetekende zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6. Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Tegen het voornemen, om een woning of een gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend;
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
 - b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
 - c) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- 4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

Als datum van het bezwaar per aangetekende zending wordt de datum van de aangetekende zending gehanteerd. Als datum van afgifte van het bezwaar wordt de datum van ontvangstbevestiging gehanteerd. Als datum van een ingediend bezwaar via e-post wordt de datum van ontvangstbevestiging gehanteerd.

§2. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§4. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§5. Het schepencollege doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een aangetekende zending aan de indiener, binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

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

Artikel 7. Schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het technisch verslag, vermeld in artikel 2, **12 punten of meer** zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij de indiening van een verzoek per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

In geval van sloop van de woning of het gebouw kan een schrapping van de inventaris pas als al het puin is geruimd.

§3 Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§4. De indiener van het verzoekschrift met een aangetekende zending heeft het bewijs van de aangetekende zending. Verzoekschriften die worden afgegeven aan de registerbeheerder krijgen een ontvangstbevestiging. Verzoekschriften die ingediend worden via e-mail krijgen een eveneens een ontvangstbevestiging toegestuurd.

§5. De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§6. De registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register verwaarloosde woningen en gebouwen en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een aangetekende zending.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 8. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a) de identiteit en het adres van de indiener;

b) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;

c) de weigeringsbeslissing;

4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

§3 Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§4. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§5. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§6. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een aangetekende zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van beroepschrift.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 9. Slotbepalingen

§1 Dit reglement treedt in werking na de goedkeuring door de gemeenteraad.

§2 De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de uitvoering van dit besluit.