

GEMEENTELIJK REGLEMENT REGISTRATIE VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Juridische gronden

De gemeenteraad,

Artikel 170, §4, van de Grondwet;

Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, in het bijzonder de artikelen 24 en 25; gemeenten een register van verwaarloosde woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

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

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

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

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Feiten en context

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de afbakening van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van verwaarlozing worden vastgesteld;

De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen maar een effect zal hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting;

Argumentatie

Het bestaande reglement dd. 19/12/2020 zet de manier van werken voort van de Vlaamse Inventaris, die werkte met een technisch verslag met strafpunten voor verschillende categorieën van gebreken. De registratie hing af van de optelsom van een reeks strafpunten waarin ook minder ernstige gebreken (of randvoorwaarden) werden opgenomen.

Wanneer een nieuwe definitie van verwaarlozing wordt gebruikt waarin de woorden “ernstig” en “zichtbaar” zijn opgenomen en er gewerkt wordt met een beschrijvend verslag waarin enkel de ernstige gebreken die op ‘verval’ duiden worden beschreven schept dit meer duidelijkheid voor de eigenaar en voor de gemeente.

Een woning of gebouw kan pas van het register geschrapt worden als alle ernstige gebreken en tekenen van verval verwijderd zijn in plaats van dat herstel tot 18 punten gebeurd.

Na beraadslaging,

Besluit:

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° **beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven,
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 2° **gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 3° **IGO div:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeente is belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register verwaarlozing;
- 4° **opnamedatum:** de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;
- 5° **registerbeheerder:** De door IGO div aangeduide personeelsleden die belast worden met volgende taken: de opsporing en vaststelling van verwaarlozing, de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde, de opname van woningen/gebouwen in het verwaarlozingsregister, de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het verwaarlozingsregister, de schrapping van woningen/gebouwen uit het verwaarlozingsregister.
- 6° **verjaardag:** het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;
- 7° **verwaarlozingsregister:** het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 3 van dit reglement;
- 8° **woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 9° **zakelijk gerechtigde:** de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

Artikel 2: Bevoegdheid inzake de inventarisatie van verwaarlozing

De gemeente draagt in navolging van de overeenkomst inzake ondersteuning van het lokaal woonbeleid met IGO DIV, de bevoegdheid tot opmaak en opbouw van het verwaarlozingsregister over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging 'IGO'. Concreet betekent dit dat de door 'IGO DIV' aangeduide personeelsleden, de registerbeheerders, belast worden met volgende taken:

- a. de opsporing en vaststelling van verwaarlozing: uiterlijke schouwing, opstellen beschrijvend verslag en fotodossier;
- b. opmaak en ondertekening van het opnameattest;
- c. de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde;
- d. de opname van woningen/gebouwen in het verwaarlozingsregister;
- e. de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het verwaarlozingsregister;
- f. de schrapping van woningen/gebouwen uit het verwaarlozingsregister.

Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen tegen de opname in het verwaarlozingsregister en de beslissingen inzake het toekennen van vrijstellingen m.b.t. de gemeentelijke verwaarlozingsheffing.

Hoofdstuk 1: Registratie

Artikel 3: Verwaarlozingsregister

§1. De door IGO div met de opsporing van leegstand belaste personeelslid, de registerbeheerder, houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- 3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,
- 4° het nummer en de datum van het opnameattest.

Artikel 4: Registratie van verwaarlozing

§1. 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.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

- 1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of
- 2° de stabiliteit is aangetast en/of
- 3° onderdelen dreigen los te komen en/of
- 4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§2. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§3. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§4. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijke leegstandsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 5: Kennisgeving van de registratie

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de registratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- 1° het opnameattest met het beschrijvend verslag,
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- 4° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend,

dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 6: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
- 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

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

§2. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

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

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 7: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat alle gebreken die op korte termijn verder verval in de hand werken, zoals omschreven in artikel 3, §3 en zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de registerbeheerder.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de registerbeheerder via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
- 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

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

De registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 8: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2023 en vervangt alle voorafgaande reglementen met betrekking tot het registreren en belasten van verwaarloosde woningen en gebouwen.