

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 16 december 2020

Aanwezig: Kris Degroote, Voorzitter van de gemeenteraad
Kris Poelaert, Burgemeester
Carina Ricour, Lieven Vandenneucker, Lieven Snoeks, Sandra Dero, Schepenen
Patrick De Vos, Lieven Vandenbroeck, Vanessa Van Hende, Paulette Debock, Eric Eeckhoudt, Nicky D'Hantschotter, Brent Roobaert, Frank Nevens, An Deleye, Paul Beyl, Ivan Van Hassel, Gemeenteraadsleden
Ann Naert, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Reglement 'registratie verwaarloosde woningen en gebouwen'

De gemeenteraad,

Aanleiding en doel

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (huidig recht) en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (toekomstig recht, in voege vanaf 1 januari 2021) stellen de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen werd overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig werden opgeheven.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt.

Het gemeentebestuur wenst bovendien de verwaarlozing van woningen en gebouwen op haar grondgebied te voorkomen en te bestrijden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

In zitting van 26/06/2019 besliste de gemeenteraad om deel uit te maken van de Interlokale Vereniging "Woonwinkel Pajottenland", werd het subsidiedossier goedgekeurd en werden ook de nieuwe statuten van deze nieuwe interlokale vereniging, dewelke inwerking zijn getreden op 1 januari 2020, goedgekeurd.

In zitting van 18/12/2019 heeft de gemeenteraad het intergemeentelijk reglement verwaarloosde woningen en gebouwen goedgekeurd. De gemeente heeft de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen overgedragen aan Woonwinkel Pajottenland. Dit reglement wordt eveneens in huidige zitting aangepast.

De strijd tegen verwaarloosde woningen en gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Dit reglement moet worden aangepast.

Bevoegdheid

Artikelen 40 en 41, tweede lid, 14°, 285-287 en 330

Juridische gronden

De grondwet, in het bijzonder artikel 170 § 4.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals nadien gewijzigd.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6, zoals nadien gewijzigd, hierna 'het Grond- en Pandendecreet' genoemd (wordt vanaf 1 januari 2021 vervangen door de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, zoals nadien gewijzigd, hierna 'de Vlaamse Wooncode' genoemd (wordt vanaf 1 januari 2021 vervangen door de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 (in voege vanaf 1 januari 2021), ingevoerd ingevolge Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid.

Advies en motivering

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld akkoord te gaan met het reglement.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad keurt het Reglement 'registratie verwaarloosde woningen en gebouwen' goed volgens de hierna vermelde tekst

Artikel 2: Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomst de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

Reglement 'registratie verwaarloosde woningen en gebouwen'

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.
- 2° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen
- 3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;
- 4° Gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet;
- 5° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
- 6° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;
- 7° De administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid, Woonwinkel Pajottenland, die door de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- 8° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;
- 9° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
- 10° Zakelijk gerechtigde: de (gedeelde) houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.
- 11° Renovatienota: Een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota waar minstens volgende stavingsstukken worden bijgevoegd:
 - een overzicht van welke al dan niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;

- een tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de verschillende werken zullen worden uitgevoerd;
- offertes, facturen, bestekken, ... waaruit blijkt dat er effectief werken worden uitgevoerd op het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning;
- een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- indien van toepassing een akkoord van de mede zakelijk gerechtigden.

Artikel 2. Vaststelling van de verwaarlozing:

De personeelsleden van de administratie, die met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen zijn belast, 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. De personeelsleden van de administratie worden aangeduid via een collegebeslissing.

De personeelsleden van de administratie, die met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen zijn belast, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor drie punten, van categorie II voor zes punten en van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Elk mogelijk gebrek wordt toegekend aan één van de drie categorieën. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Wanneer bij een woning of gebouw herhaaldelijk hetzelfde gebrek of dezelfde gebreken worden vastgesteld dan wordt bij een volgende vaststelling van een reeds eerder vastgesteld gebrek, dit gebrek beoordeeld in een hogere categorie. Het gebrek kan ten vroegste één jaar na de eerdere vaststelling worden beoordeeld in een hogere categorie.

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen:

§1. De administratie beheert en actualiseert het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 4° het aantal toegekende strafpunten conform het technisch verslag
- 5° de datum van vaststelling en het nummer van het technische verslag
- 6° indien van toepassing: de datum waarop een vrijstelling van heffing werd toegekend, de reden van toekenning en de termijn van de vrijstelling.

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 beroepstermijn vermeld in artikel 6, of, wanneer een ontvankelijk beroep is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het beroep ongegrond is. De administratie brengt het college van burgemeester en schepenen op de hoogte van de opname van woningen en gebouwen in het verwaarlozingsregister.

Een verwaarloosd gebouw of woning wordt opgenomen in het register van verwaarlozing aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en het technisch verslag gevoegd worden. De datum van vaststelling wordt vermeld op de administratieve akte.

§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.

§3. De verwaarlozing wordt beoordeeld op basis van het aantal toegekende strafpunten in het technische verslag.

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie:

De administratie stelt, na de vaststelling van verwaarlozing, alle zakelijk gerechtigden, met een beveiligde zending in kennis van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Deze kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte (conform goedgekeurd model);
- het technisch verslag;
- de foto's genomen op het ogenblik van de controle ter plaatse;
- de actuele informatiebrochure over de verwaarlozingsprocedure en verwaarlozingsheffing;
- een formulier 'beroep tegen de opname in het register van verwaarlozing';
- een formulier 'aanvraag vrijstelling van heffing op verwaarlozing'.

De beveiligde 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. Beroep 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 of diens vertegenwoordiger beroep indienen bij de beroepsinstantie.

Op straffe van onontvankelijkheid moet het beroepschrift:

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 beroepschrift betrekking heeft;

4° de uitdrukkelijke vermelding bevatten van de reden(en) waarom de opname in het verwaarlozingsregister ten onrechte zou gebeuren;

5° de bewijsstukken bevatten die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister ten onrechte zou gebeuren. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

6° worden ingediend binnen een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving vermeld in artikel 5.

7° als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het beroepschrift een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De datum van ontvangst door de beroepsinstantie geldt als datum van de indiening van het beroepschrift.

§2. Een laattijdig ingediend beroep tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schraping als vermeld in artikel 7.

§3. De beroepsinstantie doet een uitspraak over de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het beroepschrift binnen een termijn van honderdtwintig kalenderdagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het beroepschrift door de beroepsinstantie. 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 van de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het betrokken gebouw of woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

§4. De administratie betekent via beveiligde zending de beslissing van de beroepsinstantie aan de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval diens vertegenwoordiger.

§5. Wordt het beroep 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 administratie 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 model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de administratie.

Op straffe van onontvankelijkheid 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.

4° de bewijsstukken bevatten die aantonen dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

5° als het verzoek wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het verzoek tot schrapping een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De datum van ontvangst door de administratie van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen door de administratie geldt als datum van de indiening ervan.

§2. De administratie 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 van de administratie. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het betrokken gebouw of woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§3. De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping waarna zij het resultaat van het onderzoek betekent via beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval diens vertegenwoordiger, binnen een termijn van zestig kalenderdagen die ingaat de dag na de ontvangst van het verzoek door de administratie.

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

§4. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van ontvangst 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 beroepsinstantie.

Op straffe van onontvankelijkheid moet dit beroepschrift:

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° de bewijsstukken bevatten die aantonen dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

5° als het verzoek wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het verzoek tot schrapping een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

6° worden ingediend binnen een termijn van 30 kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving van de weigeringsbeslissing.

De datum van ontvangst van het beroepschrift door de beroepsinstantie geldt als datum van de indiening ervan.

§2. De beroepsinstantie 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 van de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het betrokken gebouw of woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§3. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van honderdtwintig kalenderdagen die ingaat de dag na de ontvangst van het beroepschrift door de beroepsinstantie. De administratie betekent de beslissing van de beroepsinstantie aan de zakelijk gerechtigde(n) en in voorkomend geval diens vertegenwoordiger.

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

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

Artikel 9. Slotbepalingen:

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de uitvoering van deze beslissing.

§2. Dit reglement wordt, bij toepassing van artikel 285 e.v. van het Decreet Lokaal Bestuur, bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop

het werd aangenomen als de datum waarop het op de gemeentelijke website bekendgemaakt wordt.

§ 3. Dit reglement gaat in voege vanaf 1 januari 2021 en vervangt het intergemeentelijk reglement zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 18/12/2019 .

BIJLAGE:

1) model van technisch verslag (als bijlage)

Gepubliceerd op de website d.d. 17 december 2020.

Gedaan in zitting, datum als hiervoor.

Get. Ann Naert,
Algemeen Directeur

get. Kris Degroote,
Voorzitter van de gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

Ann Naert,
De Algemeen Directeur

Kris Degroote,
De Voorzitter van de gemeenteraad