

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
ARRONDISSEMENT LEUVEN
GEMEENTE BIERBEEK

VERGADERING VAN 06 FEBRUARI 2020

AANWEZIG:

J. VANHULST VOORZITTER;
C. CUYPERS, J. VAN DER VELPEN, F. DE BUCK, L. HERMANS SCHEPENEN;
S. VAN HAEGENBORGH SCHEPEN VAN RECHTSWEGE (ART. 42 DLB)
M. OMBELET, M. TOLLET, B. VANBESELAERE, S. NOE, H-K. CARÈME, K. DOUREE, E. DE MARTELAER, A.
RECKO, L. AERTS, R. WUYTACK, L. SELDESLACHTS, B. DUPONT, W. FROONINCKX, M. VAN
SCHOONBEEK, EN H. DELBECQUE RAADSLEDEN;
EN P. VERLINDEN ALGEMEEN DIRECTEUR.

8 GEMEENTELIJK REGLEMENT VOOR DE REGISTRATIE VAN DE VERWAARLOZING VAN WONINGEN EN GEBOUWEN : GOEDKEURING (dossierbeheerder Ludo Guelinckx)

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het decreet lokaal bestuur;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

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

Gelet op het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 8 november 2018 betreffende de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 5 september 2019 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel, waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het verwaarlozingsregister door het IGS Wonen aan de Velp van IGO div inbegrepen is, goed te keuren;

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

Overwegende dat het wenselijk is dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt, omdat langdurige verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat op basis van het 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;

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

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

Overwegende dat de gemeente kan kiezen om verwaarloosde woningen en gebouwen te inventariseren zonder dat er een heffing aan gekoppeld wordt;

Overwegende dat het de bedoeling is dat de gebreken aangepakt worden;

Overwegende dat ondersteuning en begeleiding van de eigenaar soms aangewezen of noodzakelijk is;

Overwegende dat bij ernstige verwaarlozing waarbij de eigenaar niet het nodige herstel uitvoert, de aanplakking aan de gevel door de burgemeester bevolen kan worden;

Overwegende dat wanneer de verwaarlozing ook een gevaar voor openbare veiligheid en/of gezondheid inhoudt, de burgemeester een besluit van onbewoonbaarverklaring kan nemen met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

Overwegende dat het bestaande reglement van 8 november 2018 geactualiseerd dient te worden;

Overwegende dat het bestaande reglement de manier van werken voortzet van de Vlaamse Inventaris, die werkte met een technisch verslag met strafpunten voor verschillende categorieën van gebreken;

Overwegende dat de registratie afhangt van de optelsom van een reeks strafpunten waarin ook minder ernstige gebreken (of randvoorwaarden) werden opgenomen;

Overwegende dat 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 er meer duidelijkheid wordt geschapen voor de eigenaar en voor de gemeente;

Overwegende dat een woning of gebouw pas van het register geschrapt kan worden als alle ernstige gebreken en tekenen van verval verwijderd zijn;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

BESLIST: EENPARIG

Enig Artikel :

Het gemeentelijk reglement voor de registratie van de verwaarlozing van woningen en gebouwen dat integraal deel uitmaakt van dit besluit, goed te keuren.

REGLEMENT

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement worden volgende definities of indicaties gehanteerd:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c. een e-mail met ontvangst- en leesbevestiging

2° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten;

Een bedrijfsruimte is 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 are.

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 verwaarlozingsregister;

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 de opmaak,

het beheer en de actualisering van het gemeentelijk verwaarlozingsregister van woningen/gebouwen.

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.

Hoofdstuk 1: Verwaarlozingsregistratie

Artikel 2: Bevoegdheid inzake de opmaak, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister

§1. De gemeente draagt in navolging van de overeenkomst inzake ondersteuning van het lokaal woonbeleid met IGO div, de bevoegdheid tot opmaak, opbouw, beheer en actualisering 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:

- 1° de opsporing en vaststelling van verwaarlozing: uiterlijke schouwing, opstellen beschrijvend verslag en fotodossier;
- 2° opmaak en ondertekening van het opnameattest;
- 3° de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° de opname van woningen / gebouwen in het verwaarlozingsregister;
- 5° de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het verwaarlozingsregister;
- 6° de schrapping van woningen / gebouwen uit het verwaarlozingsregister.

§2. Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen tegen de opname in het verwaarlozingsregister, de beslissingen inzake het toekennen van vrijstellingen m.b.t. de gemeentelijke verwaarlozingsbelasting en de beroepen tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping.

Artikel 3: Verwaarlozingsregister

§1. 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° het nummer en de datum van het opnameattest.

§3. De opnamedatum is het referentiepunt om de verjaardag te bepalen.

Artikel 4: Registratie van verwaarlozing

§1. De registerbeheerder spoort de verwaarlozing op en maakt een verslag op van de indicaties die de verwaarlozing staven.

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.

§5. Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als verwaarloosd zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Artikel 5: Kennisgeving van de registratie

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

§2. 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.

§3. 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: Gevolgen van opname

§1. De gemeente biedt ondersteuning en begeleiding aan de eigenaars indien nodig.

§2. Bij niet herstel van ernstige schade nadat de woning of het gebouw is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de gemeente volgende acties ondernemen:

- hoorzitting en opmaken afsprakennota;
- aanplakking van de inventarisatie en datum aan de gevel van de betreffende woning;
- besluit van onbewoonbaarheid met toepassing van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

§3. Voor bovengenoemde acties wordt de technisch adviseur van het woonproject aangesproken.

§4. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per beveiligde zending een kopie van de notariële akte of een attest van de notaris bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie of het attest bevat minstens volgende gegevens:

- 1° naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht, zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
- 2° datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- 3° nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Artikel 7: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 5, 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 indiening 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. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als:

- het te laat is ingediend;
- het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
- het niet is ondertekend.

§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 8: Schraping 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 4, §1 en zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, hersteld of verwijderd zijn. 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. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de registerbeheerder.

§2. Voor de schraping 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 schraping betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

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

§4. 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.

§5. De registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn tot schraping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing..

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.

§6. Tegen de beslissing over het verzoek tot schraping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 7.

Artikel 9: Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing, voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 10: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt heden in werking en vervangt het voorgaande reglement van 8 november 2018 met betrekking tot het registreren van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 11: Overgangsmaatregel

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

Aldus vastgesteld in de hiervorenvermelde zitting.

Op bevel:

De Algemeen Directeur,
(Get.) Peter VERLINDEN

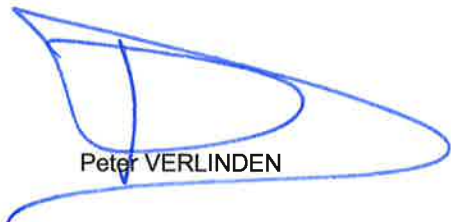
De Voorzitter,
(Get.) Johan VANHULST

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL: Afgeleverd te Bierbeek op

Op bevel:

De Algemeen Directeur,

De Burgemeester,



Peter VERLINDEN



Johan VANHULST