



GEMEENTE LINTER

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 27 december 2021

Aanwezig: Jonas Michiels, Voorzitter
Marc Wijnants, Burgemeester
Andy Vandevelde, Linda Verdeyen, Sonja Petitjean, Hilde Foriers,
Schepenen
Eddy Ladang, Patrick Bouvin, Helga Delvaux, Martine Jacobs, Patrick Poffé,
Ludo Pluymers, Karlien Lismont, Joeri Dewelde, Martine Kinnart, Kim
Soetaers, Marleen Germentier, Bettina Sandermans, Raf Dewelde,
Gemeenteraadsleden
Rina Janssens, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Juridische overwegingen:

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40 en 41
- Grondwet, in het bijzonder artikel 170, §4
- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, kortweg het Heffingsdecreet genaamd
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Ministerieel besluit van 6 juni 2018 houdende goedkeuring van de subsidie voor de interlokale vereniging 'Beter Wonen aan de Gete
- Besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2017 houdende het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en/of woningen
- Besluit van de gemeenteraad van 30 december 2019 houdende belastingreglement op verwaarloosde gebouwen en/of woningen

Feiten, context en argumentatie:

Op 1 januari 2017 werd de bevoegdheid voor verwaarloosde woningen en gebouwen, zowel de inventarisatie als de heffing, van het Vlaamse niveau overgeheveld naar het gemeentelijk niveau.

De gemeenteraad hechtte in zitting van 26 juni 2017 zijn goedkeuring aan het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en/of woningen en een bijhorend belastingreglement.

Sindsdien worden verwaarloosde woningen en gebouwen op het grondgebied opgenomen in het verwaarlozingsregister en belast.

Sinds de aanvang van de opname van verwaarloosde woningen en gebouwen is gebleken dat door de registratie op basis van een puntensysteem er niet snel kan opgetreden worden bij

verwaarlozing. Zo komt het voor dat slechts 1 gevel zichtbaar is waardoor een pand met sterk verwaarloosde indruk vaak niet voldoende punten scoort in het verslag om te voldoen aan de registratie verwaarlozing. Met als gevolg dat een pand verder moet vervallen alvorens er kan opgetreden worden.

Door te werken met een beschrijvend verslag kan er sneller ingegrepen worden en kan de verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente Linter voorkomen en bestreden worden en wordt de verloedering van de leef- en woonomgeving tegengegaan.

De inventarisatie van de verwaarloosde woningen en gebouwen en de inventarisatie van de leegstaande woningen en gebouwen zijn de instrumenten die de gemeente heeft om het beschikbare patrimonium op het grondgebied van de gemeente Linter te activeren en optimaal te benutten.

Het is wenselijk een nieuw reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen vast te stellen.

Het voorliggend reglement werd besproken en goedgekeurd door het lokaal woonoverleg van 20 september 2021.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het bestuur wordt belast met de opsporing van verwaarloosde gebouwen, de opmaak, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs

3° 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.

4° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1,66° van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

5° Registratiedatum of opnamedatum: de datum waarop een woning of een gebouw opgenomen wordt in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

6° 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

7° Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement.

Artikel 2. Verwaarlozingsregister

§1. De administratie 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 zakelijk gerechtigden
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte

5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname in het gemeentelijk verwaarlozingsregister

Artikel 3. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. Het college van burgemeester en schepenen kan hiervoor ook personeelsleden van de interlokale vereniging Beter Wonen aan de Gete aanstellen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een woningen of 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 lost te komen en/of

4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle tekenen van verwaarlozing. De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§4. 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.

§5. 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 4. Kennisgeving van de voorgenomen registratie

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

Deze kennisgeving bevat:

1) de administratieve akte met het beschrijvend verslag;

2) informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;

3) informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister;

4) informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk verwaarlozingsregister

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Als de woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend is, 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 5. Beroep tegen de voorgenomen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de dag na de betekening van de kennisgeving tot opname in het verwaarlozingsregister, kan een zakelijk gerechtigde 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 bevat minimaal volgende gegevens:

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

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

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.

De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbewijs.

§2. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 6.

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

Als het beroepschrift onontvankelijk is dient, deelt de administratie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indien van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn, zoals vermeld in paragraaf 1, niet verstreken is.

§4. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. 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 administratie.

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen, die aangaat de dag na de betekening van het beroepschrift.

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 6. Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Een woning of een gebouw wordt uit het gemeentelijk verwaarlozingsregister geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de alle tekenen van verwaarlozing uit het beschrijvend verslag werden hersteld of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd.

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 met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§2 Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via een beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- 1) de identiteit en het adres van de indiener;
- 2) de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek 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 verzoek wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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.

De administratie onderzoekt de redenen tot schrapping uit het gemeentelijk verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie 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 verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

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

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

Artikel 7. Beroep tegen weigering tot schrapping

Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk verwaarlozingsregister kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de procedure vermeld in artikel 5.

Artikel 8. Inwerkingtreding

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2022.

§2. Het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2017 houdende het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en/of woningen wordt opgeheven van zodra onderhavig reglement in werking treedt.

§3. Woningen en gebouwen, die reeds eerder werden opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, blijven opgenomen in het register met hun oorspronkelijk opnamedatum.

§4. Voor woningen en gebouwen die reeds werden opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde een verzoek tot schrapping aanvragen, dat wordt behandeld zoals beschreven in artikel 6.

Namens de Raad:

De Algemeen Directeur,
Rina Janssens

De Voorzitter,
Jonas Michiels

Voor éénsluidend afschrift,
Linter, 30 december 2021

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter,



Rina Janssens

Jonas Michiels