



GEMEENTEREGLEMENT INZAKE VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Algemene bepalingen

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisatie van de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen
2. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) andere wettelijk toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld
3. beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen
4. gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24.2° van het Heffingsdecreet
5. gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3 van dit reglement
6. gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde woningen en gebouwen: de inventarislijst, tot 31 december 2016 vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet
7. gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet
8. heffingsdecreet: decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en latere wijzigingen
9. pand: een woning of een gebouw
10. woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24,5° van het heffingsdecreet
11. 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

Het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 2: Vaststelling van de verwaarlozing

De verwaarlozing van een woning of een gebouw wordt vastgesteld 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 één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor achttien punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten.

Artikel 3: Het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

De stad houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van het verwaarloosde pand
2. de kadastrale gegevens van het verwaarloosde pand
3. de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n)
4. het nummer en de datum van de administratieve akte

5. het technisch verslag met de criteria die aanleiding hebben gegeven tot de opname en de bijhorende punten
6. een fotodossier, met minstens één foto
7. indien voorkomend, de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de belasting overeenkomstig artikel van het voorliggend reglement, met de vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling
8. indien voorkomend, de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 6 van het voorliggende reglement, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Artikel 4: Registratie van verwaarlozing

4§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarlozing belaste personeelsleden 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.

4§2. Alle in de stad gelegen woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en / of woningen, worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

4§3. Het college van burgemeester en schepenen beslist tot opname van een pand in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een technisch verslag, met vermelding van de behaalde score die de verwaarlozing staakt, gevoegd worden. De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van de administratieve akte geldt als de opnamedatum in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

4§4. Een woning die of gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, en omgekeerd.

Artikel 5: Kennisgeving

De zakelijk gerechtigde(n) word(t)(en) per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname van het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Deze kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag, het beschrijvend verslag en het fotodossier
- informatie over de gevolgen van de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- de vrijstellingsmogelijkheden van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.

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: Beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

6§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het kennisgevend schrijven, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

6§2. Het beroepschrift wordt ondertekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener
2. de vermelding van het nummer van de administratieve akte
3. de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft
4. een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor verwaarlozing, met dien verstande dat de vaststelling van de verwaarlozing betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending genomen.

6§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.

6§4. Elk inkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener van het beroepschrift.

6§5. De ontvankelijkheid van het beroepschrift wordt getoetst. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen :

1. het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van 6§1 en 6§2
2. het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde
3. het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de administratie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van 6§1 niet verstreken is.

6§6. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

6§7. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending bezorgd aan de beroepindiener.

Artikel 7: Opname in de inventaris

Indien de beslissing tot opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen niet of niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, wordt het gebouw of de woning opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen op datum van de administratieve akte.

Artikel 8: Schrapping

8§1. Een woning of woning wordt geschrapt 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 quoterings in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren.

In geval van sloop zijn de zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval pas verwijderd als alle puin is geruimd. De zakelijk gerechtigde levert hiervoor een bewijs van stedenbouwkundige vergunning indien van toepassing en elk ander bewijs van sloop, bijvoorbeeld foto's.

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

Als datum van schrapping geldt de datum van betekening van het verzoek van de zakelijk gerechtigde tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

8§2. Voor de schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd en ondertekend verzoek aan het college van burgemeester en schepenen via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft
- de bewijsstukken overeenkomstig 8§1. die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

8§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.

8§4. Het college onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden. De beslissing wordt per beveiligde zending betekend aan de verzoeker.

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

8§5. Tegen de beslissing over het verzoek van schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep indienen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

Artikel 9. Inwerkingtreding en bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2017 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 en 187 van het gemeentedecreet.