

Burgerzaken Johnny Claes	besluit GEMEENTERAAD	484145 Verwaarloosde en/of leegstaande woningen
	vergadering 19 december 2017	

Tegenwoordig Luc Bouckaert (CD&V), burgemeester-voorzitter
Kristien Vingerhoets (SP.A), Koen Scholiers (CD&V), Jenne Meyvis (CD&V), Stefan Van Linden (SP.A) en Joris Wachters (CD&V), schepen
Eddy De Herdt (SP.A), Francois Boddaert (SP.A), Walter Van den Bogaert (CD&V), Jos Van De Wauwer (VLAAMS BELANG), Agnes Salden (VLAAMS BELANG), Nele Cornelis (N-VA), Helke Verdick (N-VA), Cliff Mostien (Onafhankelijk), Nicky Cauwenberghs (CD&V), Gregory Müsing (N-VA), Rita Goossens (N-VA), Tom De Wit (CD&V) en Annick De Wever (CD&V), raadslid
Luc Schroyens, secretaris

Verontschuldigd Levi Wastyn (SP.A), schepen
Anthony Abbeloos (N-VH) en Ria Maes (SP.A), raadslid

TITEL

Agendapunt : Gemeentelijk reglement verwaarloosde woningen en gebouwen

Motivering

Voorgeschiedenis

- de gemeente heeft een gemeentelijk reglement waarbij de leegstand van woningen en gebouwen, verwaarloosde woningen en gebouwen en ongeschikte en onbewoonbare woningen duidelijk wordt omschreven.
- de vaststelling van verwaarlozing van woningen en gebouwen was gewestelijk geregeld in het heffingsdecreet en het heffingsbesluit voor gans het grondgebied van het Vlaams Gewest. De inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen (en ongeschikte en onbewoonbare woningen) kwam tot stand met medewerking van de gemeente. Ter bestrijding van de verwaarlozing van gebouwen en woningen heeft de gemeente derhalve gebruik gemaakt van de bestaande gewestelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen (en ongeschikte en onbewoonbare woningen) om een eigen gemeentelijke belasting te heffen.
- de noodzaak tot intrekking van het bestaande reglement van 15 juni 2010, gewijzigd bij gemeenteraadsbeslissing van 21 juni 2016 en aanpassing.
- op voorstel van het college van burgemeester en schepenen dd. 04/12/2017.

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Feiten en context

- omdat het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen overgeheveld wordt van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, wordt de gewestelijke registratie en heffing volledig opgeheven.

Juridische grond

Besluit van de Vlaamse Regering van 02/04/1996, gewijzigd bij besluit van 12/07/2013	Regelt de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen (heffingsbesluit)
Decreet van 04/02/1997, gewijzigd bij decreet van 29/04/2011	Houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (kamerdecreet)
Decreet van 15/07/1997, gewijzigd bij decreet van 23/03/2012	Betreffende de Vlaamse Wooncode
Besluit van de Vlaamse Regering van 06/10/1998, gewijzigd bij besluit van 12/07/2013	Regelt de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht
Gemeentedecreet van 15/07/2005, gewijzigd bij decreet van 29/06/2012	gemeentedecreet
Besluit van de Vlaamse Regering van 03/10/2003	Regelt de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers
Decreet van 26 maart 2004	openbaarheid van bestuur
Decreet 30 mei 2008	de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
Decreet van 27 maart 2009	betreffende het grond- en pandenbeleid
Besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016	houdende subsidiering van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, waarmee de Vlaamse Regering gemeenten wil aanzetten werk te maken van een volwaardig woonbeleid, die gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen te inventariseren conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.
Ministerieel besluit van 30/04/2017	Goedkeuring van de subsidie voor IVLM Rivierenland

Advies

Gunstig advies - technische dienst dd. 31/10/2017.

Gunstig advies - MAT dd. 30/11/2017.

Argumentatie

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium

voor wonen optimaal benut wordt.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en

verwaarlozing van woningen en gebouwen.

Gelet op het ministerieel besluit van 30 april 2017 houdende goedkeuring van de subsidie

voor de Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid Zuidrand (IVLW Zuidrand).

IVLW Zuidrand heeft een ontwerp voorgesteld voor een gemeentelijk reglement

verwaarloosde woningen en gebouwen en ook een ontwerp voor de daarbij horende

belasting. De bedoeling is om een zo gelijkaardig mogelijk reglement te hebben voor alle

deelnemende gemeenten.

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Financiële gevolgen

Financiële gevolgen	6/1/1/3		
---------------------	---------	--	--

voorzien			
----------	--	--	--

Besluit

18 stemmen voor: Luc Bouckaert (CD&V), Kristien Vingerhoets (SP.A), Koen Scholiers (CD&V), Jenne Meyvis (CD&V), Stefan Van Linden (SP.A), Eddy De Herdt (SP.A), Francois Boddaert (SP.A), Walter Van den Bogaert (CD&V), Jos Van De Wauwer (VLAAMS BELANG), Agnes Salden (VLAAMS BELANG), Nele Cornelis (N-VA), Helke Verdick (N-VA), Cliff Mostien (Onafhankelijk), Nicky Cauwenberghs (CD&V), Gregory Müsing (N-VA), Rita Goossens (N-VA), Tom De Wit (CD&V) en Annick De Wever (CD&V)

Artikel 1

De gemeenteraad beslist:
het bestaande reglement in te trekken en te vervangen door onderstaand reglement.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- 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; namelijk elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

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° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

8° Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

9° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

10° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet; namelijk elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

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.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Vaststelling van de verwaarlozing

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, 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. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 12 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

§2. De verwaarlozing van een woning of gebouw kan vastgesteld worden vanop privé domein, mits de eigenaar van het privé domein hierover de schriftelijke toestemming geeft aan de ambtenaar bevoegd voor de vaststelling van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

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° de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder 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 bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

Over te nemen wanneer er reeds woningen op Vlaamse inventaris staan, anders schrappen:

§2. De registerbeheerder neemt alle in de gemeente gelegen woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4°, of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§3. 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.

Artikel 5. 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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

1° de genummerde administratieve akte;

2° het technisch verslag;

3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;

4° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van 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. Bezwaar 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 bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

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 bezwaarschrift betrekking heeft;

4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

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

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

§3. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§4. 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.

§5. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

§6. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. 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.

§7. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

§8. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7. Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder 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, 12 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

Op straffe van nietigheid 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.

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

§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.

§4. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§5. De registerbeheerder 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.

§6. De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek.

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

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

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

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° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

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

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

§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.

§4. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§5. De bezwaarinstantie 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.

§6. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van beroepschrift.

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

§7. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 9. Slotbepalingen

§1 Dit reglement treedt in werking vanaf de goedkeuring door de gemeenteraad.

§2 De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de uitvoering van dit besluit.

Namens de gemeenteraad

(get.) Luc Schroyens
secretaris

(get.) Luc Bouckaert
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel

Luc Schroyens
secretaris

Luc Bouckaert
burgemeester-voorzitter

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430