Verwaarloosde woningen opname

Zitting van 21 maart 2024. Gepubliceerd op 15 april 2024.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1 Administratie: de administratieve eenheid van de gemeente, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen;

2 Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
   a) een aangetekend schrijven;
   b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
   c) digitaal (via mijn burgerprofiel);

3 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 van 2021.

4 Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
   a) de volle eigendom,
   b) het recht van opstal of van erfpacht,
   c) het vruchtgebruik;

5 Opnamedatum: de datum waarop het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

6 Verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

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

Artikel 2. Verwaarlozingsregister woningen

§1. De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen.

§2. In het verwaarlozingsregister woningen worden de volgende gegevens opgenomen:

1° het adres van de verwaarloosde woning;
2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning;
3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht;
4° het nummer en de datum van het opnameattest;
5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname;
6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning zich situeert.

Artikel 3. Registratie van verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen . 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 woning wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer ze 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

1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of
2° de stabiliteit is aangetast en/of
3° onderdelen losgekomen zijn of dreigen los te komen en/of
4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister woningen aan de hand van een administratieve akte, akte opname inventaris verwaarlozing genoemd, waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister woningen. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister woningen.
§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.
§5. Een woning die opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

<u>Artikel 4.</u> Kennisgeving van de registratie
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 woningen.
De kennisgeving bevat:

1° het opnameattest met het beschrijvend verslag,
2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister woningen;
3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister woningen;
4° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister woningen.

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 het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

<u>Artikel 5.</u> Beroep tegen registratie
§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister woningen. 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 waarop het beroepschrift betrekking heeft,
3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning in het verwaarlozingsregister woningen ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum 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. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging binnen de twee weken.
§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.
§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de administratie dit onverwijld (binnen de twee weken) mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk binnen de dertig dagen na de onontvankelijkheidsverklaring van het beroepschrift.
§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 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 woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

<u>Artikel 6.</u> Schrapping uit het verwaarlozingsregister woningen
§1. Een woning wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister woningen wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige, zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister woningen en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij het opnameattest, zoals bepaald in artikel 3, §2 en 3, hersteld zijn of verwijderd. 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, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde woningen belaste personeelsleden.
§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister woningen richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie 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 waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister woningen.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.
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.
De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister woningen 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 schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.
Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning geschrapt uit het verwaarlozingsregister woningen. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning uit het verwaarlozingsregister woningen wordt geschrapt.
Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7. Inwerkingtreding
Dit reglement treedt in werking op 1 april 2024.