

# **PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS**

## **Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 25 november 2019 .**

### **Aanwezig:**

Kris Swinnen, Voorzitter van de raad

Jo Roggen, Burgemeester

Chris Jamar, Erik Soors, Roland Strouven, Elke Allard, schepenen

Ingrid Claes, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Bart Andries, Kevin Huybrechts, Nadia Najem, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Birthe Lux, Danny Ruysen, gemeenteraadsleden

Herman Stiers, Algemeen directeur

### **Verontschuldigd:**

Monique Adams, gemeenteraadslid

### **In openbare zitting**

### **Reglement register verwaarlozing**

De gemeenteraad

### **Juridische basis:**

1. De Grondwet, inzonderheid art. 170, §4.
2. Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid de art. 24 en 25.
3. Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.
4. Het bestuursdecreet van 7 december 2018.
5. Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
6. Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, zoals nadien gewijzigd
7. Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

### **Probleemstelling:**

Op basis van het gemeentedecreet kunnen gemeenten een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bijhouden. Bij de opstart van het intergemeentelijk samenwerkingsverband “Best Wonen tussen Zoet en Zout” van 1 april 2018 werd afgesproken dat het bijhouden van een verwaarlozingsregister wordt verplicht.

### **Motivering:**

De verwaarlozing van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen wordt overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeheven. Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin onder meer de definitie van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van de verwaarlozing worden vastgesteld.

**Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.**

### **Artikel 1.**

Begripsomschrijvingen

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register verwaarlozing;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

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

4° gebouw: 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;

5° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het register verwaarlozing wordt opgenomen;

6° verwaarloosd gebouw of woning: een gebouw of een woning met ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas.

De ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval worden vastgesteld in een technisch verslag volgens model toegevoegd als bijlage bij dit reglement. Een woning of een gebouw vertoont ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval als het volgens dit technisch verslag een eindscore behaalt van minstens 9 punten, waarbij een gebrek of teken van verval van categorie I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten en van categorie III voor 9 punten. Aan het technisch verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw gevoegd.

7° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

8° 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.

## **Artikel 2.**

### Register verwaarlozing

§1. De administratie houdt een register verwaarlozing bij. Het register verwaarlozing bestaat uit een lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

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 opnamedatum;
- 6° de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;

§ 2. Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kan worden opgenomen in het register verwaarlozing, en omgekeerd.

Een gebouw dat of een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, kan opgenomen worden in het register verwaarlozing, en omgekeerd.

## **Artikel 3.**

### Vaststelling verwaarlozing

§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.

§2. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om de verwaarlozing van een gebouw en/of een woning op te sporen en vast te stellen in een administratieve akte tot vaststelling van verwaarlozing aan de hand van het technisch verslag toegevoegd als bijlage bij dit reglement.

§3. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

#### **Artikel 4.**

Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het register verwaarlozing.

Deze kennisgeving bevat:

- de administratieve akte
- het technisch verslag
- informatie over de gevolgen van de opname in het register verwaarlozing
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het register verwaarlozing
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het register verwaarlozing.

#### **Artikel 5.**

Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Tegen het voornemen om een woning of een gebouw op te nemen in het register verwaarlozing, vermeld in artikel 4, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de beroepsinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een beveiligde zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
- 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 4.

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

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

§3. 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.

§4. De beroepsinstantie 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.

§5. De beroepsinstantie 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.

§6. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het register verwaarlozing.

§7. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

#### **Artikel 6.**

##### Registratie verwaarloosde woningen en gebouwen

Indien het voornemen om een woning of een gebouw op te nemen in het register verwaarlozing niet tijdig betwist wordt of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, worden de verwaarloosde gebouwen en/of woningen opgenomen in het register verwaarlozing op de datum van de administratieve akte tot vaststelling van verwaarlozing.

#### **Artikel 7.**

##### Schrapping uit register verwaarlozing

§1. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het register verwaarlozing 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 1, 9 punten of meer zouden opleveren. In geval van sloop wordt het gebouw of de woning uit het register verwaarlozing geschrapt als alle puin geruimd is.

De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de administratie.

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:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het register verwaarlozing.

§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 administratie 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.

§5. De administratie 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.

§6. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het register verwaarlozing. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het register verwaarlozing.

### **Artikel 8.**

Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het register verwaarlozing kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie.

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:

- de identiteit en het adres van de indiener;

- de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;

- 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;

§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 beroepsinstantie 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.

§5. De beroepsinstantie 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.

§6. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het register verwaarlozing.

§7. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

### **Artikel 9.**

Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 december 2019.

Namens de raad:

In opdracht: de Algemeen directeur  
get. Herman Stiers

De Voorzitter van de raad  
get. Kris Swinnen

Voor eensluidend uittreksel:

De Algemeen directeur



Herman Stiers

De Voorzitter van de raad



Kris Swinnen