



BOORTMEERBEEK

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 23 september 2019

Aanwezig:	Steven Michiels Karin Derua Michel Baert, Hans De Locht, Annick DeKeyser, Denis Bosny, Remi Serranne Bert Meulemans, Maurice Vanmeerbeeck, Eddy Mortier, Ann Sleyp, Ann Morissens, Hans Crol, Wouter Decat, Rodrigue Bijlsma, Sigrid Van Obbergen, Maria Luise Altmutter, Regina Wolfs, Willy Stroobants, Steven D'hont, Gert Verschueren, Marita Palstermans Patrick Vissers	voorzitter burgemeester schepenen raadsleden coördinator
Verontschuldigd:	Steven Van Loock Johan Smits	raadslid algemeen directeur

10. Inventarisatiereglement verwaarloosde woningen en gebouwen

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, hierna genoemd het Heffingsdecreet en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Gelet op de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en latere wijzigingen;

Gelet op de gemeenteraad van 29 mei 2017 houdende de goedkeuring van de toetreding van de gemeente tot de interlokale vereniging 'Wonen aan de Oevers van de Dijle', vanaf 1 januari 2020 te bezien als IGO-DIV-project 'Wonen aan de Dijle Noord';

Gelet op het ministerieel besluit van 25 oktober 2017 houdende de goedkeuring van de subsidie voor IGS-project 'Wonen aan de oevers van de Dijle'.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat de verwaarlozing van gebouwen en woningen op het grondgebied van de gemeente voorkomen en bestreden moet worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt;

Overwegende dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen, richtend op kwalitatief wonen voor eigenaars, tegengaan van speculatie en begeleiding door het woonloket;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

BESLUIT: eenparig.

art. 1

Een gemeentelijk inventarisatiereglement verwaarloosde woningen en gebouwen vast te stellen waarvan de tekst als volgt luidt:

Gemeentelijk inventarisatiereglement registratie verwaarloosde woningen en gebouwen

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Administratieve akte: genummerd document dat opnamedatum, kadastrale gegevens van het betreffende pand, de zakelijk gerechtigde(n), de beslissing tot opname en de beroepsmogelijkheid omvat;

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen, met contactgegevens vermeld op de gemeentelijke website;

4° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;

5° 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;

6° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;

7° Gemeentelijk leegstandsregister van woningen en gebouwen: overeenkomstig het decreet Grond- en Pandenbeleid nemen de gemeenten sinds 1 januari 2010 de leegstaande woningen en gebouwen op in een gemeentelijk leegstandsregister;

8° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

9° Registerbeheerder: met name IGO DIV: de intergemeentelijke administratieve eenheid die conform art 2.2.6 §1 tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet door de gemeente is belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

10° 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;

11° Technisch verslag: het verslag waarop de bevoegde de vastgestelde zichtbare gebreken van een woning of gebouw aanduidt. Het betreft een lijst van gebreken waaraan strafpunten worden toegekend;

12° Verwaarloosde woning of gebouw: een woning of gebouw dat ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan dakbedekking of -gebinte, kroonlijst of dakgoten, schoorstenen, buitenmuren, voegwerk, buitenschrijnwerk of wanneer het pand niet water- en/of winddicht is;

13° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;

14° 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 VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Vaststelling van de verwaarlozing

§1. De gemeente draagt de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging IGO DIV. IGO DIV krijgt de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheid en fungeert als registerbeheerder.

§2. De toestand van verwaarlozing wordt vastgesteld door de registerbeheerder vanop het openbaar domein of publiek toegankelijke locaties aan de hand van een technisch verslag. Het technisch verslag omvat indicatoren van verwaarlozing, 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 vijftien punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties een eindscore opleveren van minimaal 15 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 3. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

De registerbeheerder 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 het verwaarloosde pand;
- 3° de identiteit en het adres van alle gekende 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;

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 aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij minstens één foto en het technisch verslag gevoegd worden.

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

§3. Een woning of gebouw die is opgenomen op het gemeentelijk leegstandsregister kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Een woning dat is opgenomen op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§4. Eens opgenomen in het gemeentelijk register blijft een woning of een gebouw als verwaarloosd beschouwd tot het hersteld is of gesloopt is.

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden zoals bekend bij de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen (FOD AKRED), 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. Als de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend is, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6. Gevolgen van de opname

§1. De gemeente biedt via registerbeheerder IGO DIV ondersteuning en begeleiding aan de eigenaars.

§2. Bij niet herstel van ernstige schade nadat de woning of het gebouw is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, kan de gemeente volgende acties ondernemen:

- Hoorzitting en opmaken van een afsprakennota;
- Aanplakking van de inventarisatie en datum aan de gevel van de betreffende woning;

§3. Voor boven vernoemde acties wordt de technisch adviseur van IGO DIV aangesproken.

§4. Bij verkoop of overdracht van de woning of het gebouw is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar om de nieuwe (kandidaat) eigenaar op de hoogte te brengen dat het pand opgenomen is in het gemeentelijk register. De eerstgenoemde is verplicht om de registerbeheerder op de hoogte te brengen van de wijziging en om de nodige gegevens door te geven.

Artikel 7. 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 (met name het college van burgemeester en schepenen, wiens contactgegevens op de gemeentelijke website worden vermeld).

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:

- 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;
- d) de nodige contactgegevens

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, via briefwisseling of via e-mail of aan het gemeenteloket.

§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 registerbeheerder.

§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 8. 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 quoterings in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 15 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.

c) de nodige contactgegevens

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 (via briefwisseling / aan het gemeenteloket / via e-mail).

§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 registerbeheerder.

§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 en geeft kennis hiervan aan het college van burgemeester en schepenen.

Als de betekening 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 9. 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 (met name het college van burgemeester en schepenen, wiens contactgegevens op de gemeentelijke website worden vermeld).

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;

d) de nodige contactgegevens

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 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 registerbeheerder.

§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.

art. 2

Dit reglement bekend te maken via de gemeentelijke website.

Aldus gedaan in zitting datum als boven

De coördinator
get. Patrick Vissers

De voorzitter
get. Steven Michiels

Voor eensluidend uittreksel:
Boortmeerbeek, 18 juni 2020

De algemeen directeur

Johan Smits



Ingevolge delegatiebesluit van 28 januari 2019
De burgemeester



Karin Derua

