

2017_GR_00144	Reglement voor de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen - Goedkeuring
---------------	--

SAMENSTELLING**AANWEZIG**

de heer Marc Bels, voorzitter; mevrouw Veerle Heeren, burgemeester; de heer Pascal Vossius, schepen; de heer Bert Stippelmans, schepen; mevrouw Hilde Vautmans, schepen; mevrouw Ingrid Kempeneers, schepen; de heer Johan Mas, schepen; de heer Carl Nijssens, schepen; de heer Jurgen Reniers, schepen; de heer Pascal Monette, schepen; de heer Jef Cleeren, raadslid; mevrouw Hilde Cops-Visser, raadslid; mevrouw Raymonde Spiritus, raadslid; mevrouw Marleen Thijs, raadslid; de heer Gert Stas, raadslid; de heer Hans Govaerts, raadslid; de heer Walter Leys, raadslid; mevrouw Anne Termonia, raadslid; de heer Erik Carlier, raadslid; de heer Christophe Elen, raadslid; de heer Olivier Gobba, raadslid; de heer Filip Moers, raadslid; de heer Jelle Engelbosch, raadslid; de heer Roger Clerinx, raadslid; de heer Jo Francois, raadslid; mevrouw Ghilaine Hendricx, raadslid; de heer Maurice Hollebeke, raadslid; de heer Johnny Vangrieken, raadslid; de heer Eddy El Herbouti, raadslid; mevrouw Mieke Claes, raadslid; mevrouw Isabelle Vrancken, raadslid; de heer Stefaan Lambrechts, stadssecretaris wd.

AFWEZIG

mevrouw Ann Knaepen, raadslid; de heer Ludwig Vandenhove, raadslid

VERONTSCHULDIGD

mevrouw Kathleen Bergoets, stadssecretaris

BEVOEGDHEID

Pascal Vossius

MOTIVERING**GEGEVEN**

De Vlaamse overheid heeft per 1 januari 2017 zijn werkzaamheden aangaande verwaarloosde woningen en gebouwen toegewezen aan de lokale overheden. De gemeenten en steden dienen nu zelf een reglement uit te werken om de verwaarloosde panden op hun grondgebied aan te pakken.

Er zijn verschillende problematische situaties op het grondgebied van de stad Sint-Truiden gekend aangaande verwaarloosde gebouwen en woningen. Deze panden geven een verloederde indruk en zijn vaak een doorn in het oog van omwonenden. In dicht bewoonde wijken kan het uitblijven van onderhoud een nefast effect hebben op de veiligheid in de directe omgeving. In het slechtste geval zijn het kiemen voor praktijken die het daglicht niet mogen zien.

De gemeenten en steden zijn nu zelf aan zet om al dan een reglement uit te werken om de verwaarloosde panden op hun grondgebied aan te pakken. Anno 2016 waren er 13 panden op de lijst opgenomen door de Vlaamse administratie. Regelmatig duiken er problematische toestanden op die niet op gepaste wijze kunnen opgevolgd worden door het ontbreken van een gepaste reglementering. Om als stad te kunnen tussen komen in deze materie dient er een reglement "Verwaarloosde woningen en gebouwen" te bestaan. Dit reglement doet geen uitspraken over leegstaande bedrijfsgebouwen.

WETTELIJKE BEPALINGEN

- Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen;
- Artikel 170, §4 van de Grondwet;
- Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

- Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- De artikelen 42, §3, 43, §2, 15°, 186, 187 en 253, §1, 3° van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Het ministerieel besluit van 23 november 2016 houdende goedkeuring van de subsidie voor de interlokale vereniging "Aangenaam Wonen in Nieuwerkerken en Sint-Truiden" waarvan de stad/gemeente deel uit maakte en waarvoor Stebo vzw de projectuitvoerder is;
- De verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;
- 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;
- 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;
- Het is gunstig voor de financiële toestand van de gemeente;

STEMMING OP HET BESLUIT

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

BESLUIT

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement voor de registratie van de leegstaande woningen en gebouwen goed.

Artikel 2

Dit besluit wordt onderworpen aan de bepalingen betreffende het bestuurlijk toezicht (artikel 248 tot en met 264) van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd.

BIJLAGEN

1. Reglement registratie verwaarloosde woningen en gebouwen

Stedelijk reglement voor de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - 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;
- 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° Administratie: de stedelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur wordt belast met de opsporing van verwaarloosde gebouwen, de opmaak, het beheer en de actualisering van het stedelijk 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 stedelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;
- 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.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2. Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste administratie, stelt 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. 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. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 3. Stedelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De stad houdt een stedelijk 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, of in voorbereiding zijnde onteigeningsplan.

Artikel 4. Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De administratie neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het stedelijk 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.

§2. De administratie neemt alle in de stad gelegen woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, op in het stedelijk 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 stedelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het stedelijk 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 stedelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de stedelijke administratie, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het stedelijk 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 stedelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het stedelijk 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 stedelijk 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;
- 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 administratie 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 administratie.

§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 stedelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7. Schraping uit het stedelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De administratie schrapt een woning of een gebouw uit het stedelijk 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, 18 punten of meer zouden opleveren. 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:
 - 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.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schraping uit het stedelijk 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 schraping 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 stuurt aan de indiener van het verzoek tot schraping een ontvangstbevestiging.

§5. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schraping. 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 administratie doet uitspraak over het verzoek tot schraping 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 schraping geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het stedelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het stedelijk 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 stedelijk 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.

§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 administratie 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 administratie.

§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.

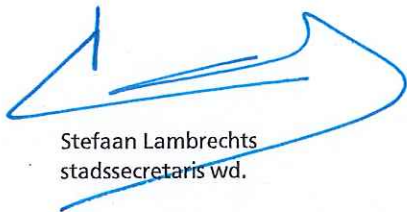
§7. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het stedelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 9. Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

Stefaan Lambrechts
stadssecretaris wd.



Stefaan Lambrechts
stadssecretaris wd.



Voor eensluidend afschrift:

Marc Bels
voorzitter



Veerle Heeren
burgemeester