

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 25 juni 2018

Aanwezig: Werner Mertens, voorzitter;
Dirk Claes, burgemeester;
Jelle Wouters, Christel Hendrix, Dirk Jacobs, Carine Goris, Nico Lodewijks, Gert Heylen, schepenen;
Patrick Vervoort, Wim Ivens, Frank Staes, André Van Aerschot, Nele Demuynck, Jeroen Janssens, Nele Devillé, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Kris Uytterhoeven, Ilse Michiels, Ingrid Van Steenberge, Nathalie Nouwen, Noëlla D'Hooghe, raadsleden;
An Craninckx, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Marcel Van Goolen, Piet De Bruyn, Gunther Dereze, raadsleden;

10. Gemeentelijk reglement voor de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen - goedkeuring

Voorgeschiedenis

- De stuurgroep van de intergemeentelijke samenwerking (hierna afgekort: IGS) 'Wonen tussen Dijle en Velp' van 14 maart 2018 waarin de acties worden bepaald die worden uitgevoerd in het kader van het subsidiedossier.
- Het schrijven van 4 juni 2018 van het intergemeentelijk woonproject met het ontwerp van het reglement voor registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Feiten en context

- De huidige subsidieperiode van het IGS 'Wonen tussen Dijle en Velp' loopt vanaf 1 april 2017 tot en met 31 december 2019. De gemeente heeft zich geëngageerd om de genoemde activiteiten van het subsidiedossier te realiseren.
- Wat de aanvullende activiteit 2.4 'De gemeente spoort verwaarloosde gebouwen en woningen op, inventariseert ze en pakt ze aan' betreft, dient een gemeentelijk reglement goedgekeurd te worden alvorens de acties uitgevoerd kunnen worden. Een reglement is noodzakelijk om de panden die 'in staat van verval' verkeren op het grondgebied van de gemeente te kunnen aanpakken. Bedoeling is de ergste gevallen van verwaarlozing te inventariseren en te verbeteren zonder dat er momenteel een heffing aan gekoppeld is.
- Een beleid rond bewaking van de kwaliteit van woningen en gebouwen vereist een continu en congruent proces waarin de opeenvolgende logische stappen, noodzakelijk om resultaat te behalen binnen een redelijke termijn, gezet dienen te worden.
- Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen werd van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau overgeheveld vanaf 31 december 2016, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig werden opgeheven.
- Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van verwaarlozing van woningen en gebouwen en er dient te worden gestreefd naar een kwalitatief aanbod voor woningen.
- 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.
- De gemeente kan kiezen om verwaarloosde woningen en gebouwen te inventariseren zonder dat er momenteel een heffing aan gekoppeld wordt. De bedoeling is dat de gebreken aangepakt worden. Daarbij is ondersteuning en begeleiding van de eigenaar soms aangewezen of noodzakelijk. In het laatst genoemde kan tijdens een hoorzitting een afsprakenkader vastgelegd worden. De technisch adviseur van het woonproject kan het herstel motiveren en begeleiden.

- Bij ernstige verwaarlozing waarbij de eigenaar niet het nodige herstel uitvoert, kan aanplakking aan de gevel door de burgemeester bevolen worden. Wanneer de verwaarlozing ook een gevaar voor de openbare veiligheid en/of gezondheid inhoudt; kan de burgemeester een besluit van onbewoonbaarverklaring nemen met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

Juridische gronden

- De artikelen 42 §3, 43 §2 15°, 186, 187 en 253, §1, 3° van het gemeentedecreet van 15 juli 2005.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van (intergemeentelijke) projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.
- Het besluit van de gemeenteraad van 22 december 2016 om het Intergemeentelijk Woonproject Lokaal Woonbeleid 'Wonen tussen Dijle en Velp' verder te zetten en de subsidieaanvraag 2017-2019 ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid goed te keuren.
- Het ministerieel besluit van 27 februari 2017 betreffende de goedkeuring van de subsidieaanvraag voor het intergemeentelijk woonproject 'Wonen tussen Dijle en Velp' ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Besluit

Na beraadslaging,

22 stemmen voor: Dirk Claes, Jelle Wouters, Christel Hendrix, Dirk Jacobs, Carine Goris, Nico Lodewijks, Patrick Vervoort, Wim Ivens, Frank Staes, André Van Aerschot, Nele Demuyne, Jeroen Janssens, Nele Devillé, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Herwig Pierre, Kris Uytterhoeven, Ilse Michiels, Ingrid Van Steenberge, Nathalie Nouwen, Noëlla D'Hooghe en Werner Mertens

Tot goedkeuring van het hiernavolgend reglement:

Artikel 1: begrippen

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

Beveiligde zending:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

Bedrijfsruimten: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 are. Uitgesloten is de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief benut wordt als verblijfplaats;

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2.1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

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;

Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;

Opnamedatum: 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 wordt opgenomen;

Pand: een woning of gebouw;

Register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het gemeentelijk register vermeld in artikel 2 §1 van dit reglement;

Registerbeheerder: het intergemeentelijk woonproject 'Wonen tussen Dijle en Velp' dat wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

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;

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;

Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Artikel 2: 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 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;
- 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.

Artikel 3: 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 als projectuitvoerder van het intergemeentelijk woonproject 'Wonen tussen Dijle en Velp'. Het woonproject krijgt van IGO 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 dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. 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 achttien punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Artikel 4: Opname in het register 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 dat 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 na herstel volgens het technisch verslag minder dan 10 punten behaalt of gesloopt is.

Artikel 5: Kennisgeving van de opname

De zakelijk gerechtigde(n) worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° het technisch verslag en minstens één foto;
- 3° de uitnodiging voor ondersteuning of begeleiding door de technisch adviseur;

4° de toelichtingsfolder.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats 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: gevolgen van de opname

§1. De gemeente biedt ondersteuning en begeleiding aan de eigenaars indien nodig.

§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 afsprakennota;
- aanplakking van de inventarisatie en datum aan de gevel van de betreffende woning;
- besluit name van onbewoonbaarheid met toepassing van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

§3. Voor bovengenoemde acties wordt de technisch adviseur van het woonproject 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: beroep tegen de opname

§1. Tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroep wordt ingediend per beveiligde zending.

Het moet ondertekend zijn en de volgende gegevens bevatten:

1° de identiteit en het adres van de indiener;

2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte

3° de vermelding van het adres en de kadastrale aanduiding van de woning of het gebouw waarop het beroep betrekking heeft;

4° de bewijsstukken die aantonen dat de opname ten onrechte is gebeurd. De vaststelling kan worden betwist met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

§2. Het beroep moet betekend worden binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na de kennisgeving van de opname, vermeld in artikel 5. Als datum van indiening van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

§3. Als het beroep 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.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1 en 2 of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§4. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de onvankelijke beroepschriften. 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 ter plaatse uitgevoerd door het met de opsporing van verwaarlozing belaste woonproject.

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep 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 beroepschrift.

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

Artikel 8: Schrapping uit het 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 zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval werden hersteld of verwijderd en de woning of het gebouw op het technisch verslag minder dan 10 punten behaalt. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

In geval van sloop zijn de zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval pas verwijderd wanneer alle puin op het perceel is opgeruimd.

§2. Voor de schrapping richt de zakelijk gerechtigde een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de registerbeheerder via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

1° de identiteit en het adres van de indiener;

2° het nummer van de administratieve akte, het adres en de kadastrale aanduiding van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;

3° De bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw voldoende hersteld is zodat het minder dan 10 punten scoort of, ingeval van sloop, dat het perceel is opgeruimd.

Als datum van het verzoek tot schrapping wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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

§4. 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.

§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 stelt de indiener van haar beslissing op de hoogte met een beveiligde zending binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van het verzoek.

§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 de beveiligde zending waarbij de zakelijk gerechtigde het bewijs van opheffing van de verwaarlozing, aanlevert, 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 kan de zakelijk gerechtigde beroep indienen volgens de procedure, vermeld in artikel 7.

§2. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 10. Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid en aan de registerbeheerder toegezonden.

Artikel 11. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 25 juli 2018.

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

(getekend)
An Craninckx
algemeen directeur

(getekend)
Werner Mertens
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel, afgeleverd op 28 juni 2018.



An Craninckx
algemeen directeur



Werner Mertens
voorzitter

