

# UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 9 november 2017

Provincie Vlaams-Brabant Aanwezig: MM. P. Reekmans, burgemeester- voorzitter;  
Arrondissement Leuven K. Vanwinkelen, H. Hendrickx, H. Holsbeeks, N. Ons, schepenen;  
GEMEENTE G. Holsbeek, M. Saelmaekers, L. Steenwegen, G. Arnauts, W. Vanderstukken,  
H. Arnauts, Y. Sterkendries, S. Vandermeulen, B. Bogaerts, B. Coeckelberghs,  
M. Willems en S. Verjans, raadsleden;  
3380 GLABBEEK K. Wauters, secretaris.

De gemeenteraad:

## Reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen

### *Feiten en context*

Sinds 1 januari 2015 heeft de gemeenteraad een belasting ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en woningen ingevoerd, ook gekend als de 'krotbelasting'. Dit was een gemeentelijke belasting voor panden die geregistreerd stonden op de gewestelijke inventarisatielijst onbewoonbaar en ongeschikte woningen en voor panden die geregistreerd stonden op de gewestelijke inventarisatielijst verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen wijzigt deze 'krotbelasting'. De heffing op de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen blijft gewestelijk tenzij het lokale bestuur een eigen heffing oplegt. Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad een belastingreglement op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde gebouwen goedgekeurd.

De heffing op de verwaarloosde woningen wordt overgeheveld naar het lokaal niveau waarbij de gewestelijke heffing op verwaarlozing volledig verdwijnt. Deze overheveling impliceert ook dat de gemeente een eigen inventarisatielijst van verwaarloosde woningen dient op te stellen.

Voor het aanslagjaar 2019 zal een belastingreglement voor verwaarloosde woningen en gebouwen ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

### *Juridische gronden*

De grondwet, meer bepaald artikel 170 §4.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en later wijzigingen.

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 24 tot en met artikel 30, hierna genoemd het Heffingsdecreet.

Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en later wijzigingen, meer bepaald artikel 42 §3, de artikelen 186 en 187 en de artikelen 248 tot en met 264.

### *Argumentatie*

Verwaarlozing van gebouwen en woningen op het grondgebied van de gemeente zorgt voor verloedering van de leefomgeving en 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;

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;

Na beraadslaging,

Met eenparigheid van stemmen

Besluit:

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

**Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad dd. 9 november 2017:  
Reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen**

- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet;
- 4° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
- 5° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;
- 6° Registerbeheerder: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Hartje Hageland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid.
- 7° 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
- 8° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
- 9° 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. Vaststelling van de verwaarlozing**

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen 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 twaalf punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 12 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 gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:  
het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;  
de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;  
de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;  
het nummer en de datum van de administratieve akte;  
de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;  
de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;  
de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

**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, 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. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk 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 gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

**Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie**

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning

**Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad dd. 9 november 2017:  
Reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen**

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. 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 gemeentelijk 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:

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 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.

§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 personeelsleden.

§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 7. 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 quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 12 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

**Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad dd. 9 november 2017:  
Reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen**

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 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.

§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 met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§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.

Als de kennisgeving 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 8. 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.

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 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 met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§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

**Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad dd. 9 november 2017:  
Reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen**

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.

Artikel 9: Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit besluit, en in het bijzonder de voorziene bekendmaking.

Artikel 10: Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet en is bindend vanaf 1 januari 2018.

Artikel 11: Deze verordening wordt in het kader van het algemeen bestuurlijk toezicht aan de toezichthoudende overheid toegezonden, zoals blijkt uit art. 248 e.v. van het gemeentedecreet. Aldus vastgesteld in bovenvermelde zitting.

Namens de raad.

De secretaris i.o.,  
(Get.) K. Wauters

Voor eensluidend uittreksel.

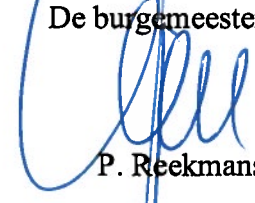
De voorzitter,  
(Get.) P. Reekmans.

De secretaris i.o.

De burgemeester,



K. Wauters



P. Reekmans.