



STAD
ZOTTEGEM

Uittreksel

uit de notulen van de Gemeenteraad

20 november 2023

Aanwezig:

Paul Lievens, voorzitter,
Evelien De Both, wvd. burgemeester,
Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Evert De Smet, Brecht Cassiman, Cynthia Van den Steen, schepenen,
Jenne De Potter, schepen van rechtswege,
Joost Franceus, Nadine Stalpaert, Peter Vansintjan, Matthias Diependaele, Peter Roman, Cyntia Braems,
Heidi Schuddinck, Dirk Minnaert, Kurt De Loor, Peter Lagaert, Sven Mornie, Yana Giovanis, Marnic De Clercq,
Karel Busschop, Benjamin Boone, Samuel Paul, Ann Seghers, Robin De Cubber, Liliane De Lange, raadsleden,
Koen Codron, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Louie Van Rijsselberge, Filip Morre, raadsleden

Afwezig:

11. Reglement voor het opstellen en beheer van de inventaris verwaarloosde woningen en gebouwen, periode 2024-2025 goed.

Bevoegd

Jenne De Potter

Bevoegdheid

Artikel 40, §3 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.15 - 2.20.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.15, tweede lid.

Het Ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.

Het Ministerieel besluit van 13 december 2022 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025.

Verwijzingsdocumenten

Het gemeenteraadsbesluit van 26 september 2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier van Solva voor de opstart van een intergemeentelijke samenwerking rond woonbeleid in Zuid-Oost-Vlaanderen.

Het gemeenteraadsbesluit van 17 oktober 2022 tot goedkeuring herziening aanvullende activiteiten 2023 – 2025 intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid met SOLVA als initiatiefnemer.

Brief opname verwaarloosde woning.

De financieel directeur verleende het visum op 31 oktober 2023.

Verantwoording

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Gemeenten en steden kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse reglementering, een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden.

Daarbij kunnen ze een reglement aannemen om nadere materiële en procedurele regelen voor het verwaarlozingsregister te bepalen.

Er zijn meerdere redenen om verwaarloosde woningen en gebouwen te registreren en aan te pakken:

- Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de stad een verarming betekent.
- Verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners.
- Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.
- Verwaarloosde woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.
- Verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de stad om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet.
- Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt.

- Het is wenselijk dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de stad beschikbaar is niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft. Verwaarlozing leidt immers tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de stad.
- De stad Zottegem maakt deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid SOLVA, cluster Oosterzele/Zottegem/Zwalm. Het activiteitenpakket van het project bevat voor de stad Zottegem het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen als aanvullende activiteit. Deze aanvullende activiteit zal uitgevoerd worden door de administratie van het stadsbestuur en So-lva zal de administratie van de Stad ondersteunen bij het behandelen van de beroepschriften.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Om onderstaand reglement als volgt goed te keuren:

Artikel 2. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

Administratie: de administratieve eenheid van de stad, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

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

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1^o van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (artikel 2, 1^o bedrijfsruimten : de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom,
- het recht van opstal of van erfpacht,

- het vruchtgebruik;

Opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3. Registratie

Artikel 3.1. Verwaarlozingsregister

§ 1 De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§ 2 In het verwaarlozingsregister worden 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 houders van het zakelijk recht,
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname,

Artikel 3.2. Registratie van verwaarlozing

§ 1 Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§ 2 Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

- 1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of
- 2° de stabiliteit is aangetast en/of

3° onderdelen die losgekomen zijn of dreigen los te komen en/of

4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§ 3 Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§ 4 Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§ 5 Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 3.3. Kennisgeving van de registratie

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

1° de administratieve akte met het beschrijvend verslag,

2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,

3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,

4° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 4. Beroep tegen registratie

§ 1 Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

1° de identiteit en het adres van de indiener,

2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,

3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

§ 2 Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§ 3 Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§ 4 Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§ 5 Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§ 6 Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 5. Schraping uit het verwaarlozingsregister

§ 1 Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij de administratieve akte, zoals bepaald in artikel 3, §2 en 3, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§ 2 Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

1° de identiteit en het adres van de indiener,

2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,

3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 3.

Artikel 6. Om dit reglement in werking te laten treden vanaf 1 januari 2024.

Artikel 7. Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de stad.

De Gemeenteraad

getekend Koen Codron
algemeen directeur

getekend Paul Lievens
voorzitter

Voor eensluidend afschrift op 27 november 2023

Koen Codron
algemeen directeur

Paul Lievens
voorzitter