

Reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2019

bekendgemaakt op de website www.brugge.be op 18 december 2019

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° *administratie*: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;
- 2° *beveiligde zending*: één van de hiernavolgende betekeniswijzen
 - a) een aangetekend schrijven,
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° *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, zoals vermeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 4° *opnamedatum*: de datum waarop het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;
- 5° *verwaarlozingsregister*: het gemeentelijke register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;
- 6° *woning*: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;
- 7° *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.

Artikel 2. 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 de zakelijk gerechtigde(n),
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname,
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan,
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw of zich situeert.

Artikel 3. Beoordeling van verwaarlozing

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in 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 dreigen los te komen en/of

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

§3. Een gebouw dat of een woning die door de gemeente geïnventariseerd is als leegstaand, kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd.

§4. Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd.

Artikel 4. Aanmaning

§1. De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending aangemaand om maatregelen te nemen om de verwaarlozing te beëindigen. De aanmaning bevat:

- de indicaties die de verwaarlozing staven;
- de termijn waarbinnen de maatregelen uitgevoerd moeten zijn;
- informatie over de gevolgen van het niet respecteren van de vooropgestelde termijn.

§2. Als de adressant van de aanmaning, in voorkomend geval na rappel, nalaat om de gevraagde maatregelen te nemen binnen het daarvoor bepaalde tijdsbestek, gaat de administratie over tot registratie van de verwaarlozing, zoals beschreven in artikel 5.

Artikel 5. Registratie van verwaarlozing

Een verwaarloosde woning of gebouw wordt na gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen 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 gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

Artikel 6. Kennisgeving van de registratie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met het beschrijvend verslag,
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- informatie over het verzoek tot schrapping uit het verwaarlozingsregister.

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

Artikel 7. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 6, 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:

- de identiteit en het adres van de indiener,
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- 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 een 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.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

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

§5. 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.

§6. 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.

§7. 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.

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

Artikel 8. Schraping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt na gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer een zakelijk gerechtigde bewijst dat alle gebreken die op korte termijn verder verval in de hand werken, zoals omschreven in artikel 3, §3 en zoals opgenomen in het beschrijvend verslag, 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 schraping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener,
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schraping betrekking heeft,
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

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

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens een 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.

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 een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 7.

Artikel 9. Overdracht van een als verwaarloosd geregistreerde woning of gebouw

Elke overdracht van een zakelijk recht van een als verwaarloosd geregistreerde woning of gebouw moet uiterlijk één maand na het verlijden van de notariële akte/de overdracht, door de overdrager van een zakelijk recht aan de administratie worden gemeld.

Dit gebeurt schriftelijk met de vermelding van minimaal volgende gegevens:

- datum van de overdracht,
- de identiteit en het adres van de verkrijger van het zakelijk recht,
- de naam en de standplaats van de instrumenterende ambtenaar,
- het adres en de kadastrale gegevens van het pand.

De overdrager van een zakelijk recht is verplicht om de kandidaat-koper van het pand dat hij wil verkopen vooraf te informeren over de registratie van de woning of het gebouw als verwaarloosd.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2020.
