

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 24 oktober 2019.

Aanwezig: Chris Delneste, Voorzitter van de Raad
Francis Benoit, Burgemeester
Ann Messelier, Johan Bossuyt, Francis Watteeuw, Jan Deprez,
Schepenen
Bram Deloof, Voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale
Dienst
Rik Bouckaert, Annelies Vandenbussche, Geert Veldeman, Jean-
Paul Algoet, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Ann Dendauw Van
Ooteghem, Jeroen Dujardin, Marc Plets, Willem Vanwynsberghe,
Robbe Bleuzé, Carla Meyhui, Isabelle Vereecke, Els Verhagen,
Bernard Marchau, raadsleden
Els Persyn, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Fanny Decock, raadslid

Voorwerp **Gemeentelijk reglement op de inventarisatie van
verwaarloosde woningen en gebouwen**
- **opheffen bestaand reglement**
- **goedkeuren aangepast reglement**

In openbare vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Artikel 170 §4 van de Grondwet.
Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.
Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen.

Feiten, context en argumentatie

De Vlaamse regering keurde op 23 december 2016 het decreet houdende diverse fiscale bepalingen goed. Deze decreetswijziging geeft de gemeenten volledige beleidsvrijheid voor wat betreft het bestrijden van verwaarlozing van gebouwen en woningen. Op decretaal niveau zijn alleen nog de hoofdlijnen bepaald, maar de gemeente beslist verder zelf welke instrumenten zij wenst in te zetten om de verwaarlozing op haar grondgebied aan te pakken. Zo kan de gemeente ervoor kiezen om een gemeentelijke belasting te heffen op verwaarloosde gebouwen en woningen. De decreetwijziging houdt daarnaast ook in dat eerder geïnventariseerde panden niet langer belast worden vanuit Vlaanderen. Wil de gemeente dat deze panden verder geactiveerd worden dan moet een gemeentelijk reglement worden opgemaakt.

Eind 2017 werd daartoe een intergemeentelijk inventarisatiereglement opgemaakt. In verschillende gemeenten, waaronder Kuurne, werd ook meteen een heffingsreglement goedgekeurd.

Na goedkeuring van dit inventarisatiereglement gingen de technische adviseurs op pad door de volledige gemeente en maakten technische fiches op, op basis van het goedgekeurd puntensysteem in het inventarisatiereglement. Op basis van deze vaststellingen werden 79 woningen en gebouwen geselecteerd om geïnventariseerd te worden als een verwaarloosde woning of gebouw. Bij evaluatie van deze lijst werd vastgesteld dat er heel wat woningen in verbouwing waren en eerder als 'onafgewerkt' dan als 'verwaarloosd' kunnen worden beschouwd. Daaropvolgend werd de lijst van woningen en gebouwen opnieuw gescreend op basis van een nieuw puntensysteem. In het reglement wordt een woning of gebouw als verwaarloosd beschouwd als er minstens 1 algemeen of 2 beperkte gebreken zijn. Het nieuw puntensysteem selecteerde woningen waarbij minstens 2 algemene gebreken of 4 beperkte gebreken werden vastgesteld of minstens 1 algemeen gebrek en 2 beperkte gebreken. Daardoor werd de oorspronkelijke lijst van 79 woningen en gebouwen gereduceerd tot een lijst van 31 woningen en gebouwen. Vooral de 'onafgewerkte' panden komen in deze lijst minder voor. Het inventariseren van onafgewerkte woningen in renovatie zou de eigenaar onder druk kunnen zetten om prioritair de voorgevel aan te pakken, terwijl interne verbouwingen dan moeten worden uitgesteld of minder uitgebreid kunnen gebeuren. Vanuit het Woonloket wordt geadviseerd om mensen met renovatieplannen net te stimuleren om de prioriteit te leggen op isolatiewerken en duurzame technieken. Er wordt dan ook voorgesteld om het inventarisatiereglement aan te passen naar een minder streng puntensysteem zoals uitgetest tijdens de evaluatie van de te inventariseren woningen en gebouwen.

Verwijzingen

Het subsidiedossier van de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 februari 2017, inzonderheid de acties 2.5 "De gemeente spoort verwaarloosde gebouwen en woningen op, inventariseert ze en pakt ze aan" en 2.7 "De gemeente stelt een gemeentelijk heffingsreglement rond leegstand en/of verwaarlozing van gebouwen en woningen vast, en past het heffingsreglement toe". De beslissing van de gemeenteraad van 14 december 2017 tot goedkeuren van het reglement betreffende het inventariseren van verwaarloosde woningen en gebouwen. De beslissing van de gemeenteraad van 21 juni 2018 tot goedkeuren van het aangepast reglement betreffende de belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen voor het aanslagjaar 2018 en 2019.

Publieke stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

Het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 14 december 2017 wordt opgeheven.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt onderstaand aangepast reglement goed betreffende de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of 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;

2° Administratieve akte:

Het stuk waarin de verwaarlozing wordt vastgesteld.

3° Inventarisatiedatum:

De datum waarop de woning of het gebouw op de inventaris wordt opgenomen of na schrapping wordt heropgenomen.

4° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 1.2, 5° van het Grond- en pandendecreet;

5° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 2, §1, 31° van de Vlaamse Wooncode;

6° Verwaarlozing: 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.

De gebreken worden vastgesteld van op het openbaar domein en zijn algemeen indien ze zich voordoen over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw.

Gebreken zijn beperkt van omvang indien ze zich voordoen over minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw.

Om als verwaarloosd te worden gekwalificeerd, moet er minstens sprake zijn van vier beperkte gebreken of twee algemene gebreken ofwel twee beperkte gebreken en één algemeen gebrek. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een technisch verslag.

7° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

8° 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. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De gemeente houdt een gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In deze inventaris 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;

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in de gemeentelijke inventaris van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 3. Inventarisatie

Verwaarloosde woningen en gebouwen worden op navolgende wijze geïnventariseerd:

§1. De administratie is bevoegd om verwaarlozing van woningen en gebouwen op te sporen en vast te stellen aan de hand van het technisch verslag. Dit technisch verslag wordt meegestuurd met het schrijven met de melding van de vaststelling.

§2. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze vaststelling.

De houder van het zakelijk recht kan binnen het jaar na de kennisgeving aantonen dat het gebouw en/of woning niet (meer) verwaarloosd is of het puin verwijderd is.

§3. Wanneer de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt de gebreken binnen het jaar weg te werken, maakt de administratie een administratieve akte van verwaarlozing op. De akte wordt aangetekend verstuurd aan de houder(s) van het zakelijk recht en vermeldt de inventarisatiedatum waarop het gebouw en/of de woning wordt opgenomen in de gemeentelijke inventaris verwaarlozing.

Artikel 4. Bezwaar tegen de inventarisatie

§1. Tegen de inventarisatie van een woning of een gebouw in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

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 kalenderdagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 3.*

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§2. 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.

§3. Het college van burgemeester en schepenen 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.

§4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig kalenderdagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

§5. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt van de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen. Indien de beslissing tot opname in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in de inventaris verwaarlozing vanaf de inventarisatiedatum opgenomen.

Artikel 5. Schrapping uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De administratie schrapt een woning of een gebouw uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw niet meer voldoet aan de definitie van verwaarlozing. Bij sloop kan een geïnventariseerde woning of gebouw geschrapt worden na verwijdering van het puin. 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 nummer van de administratieve akte;
- c) 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 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 administratie 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.

§5. De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig kalenderdagen 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.

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

Artikel 6. Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de procedure, vermeld in artikel 4.

Artikel 3

Deze beslissing is onderworpen aan het administratief toezicht.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

Algemeen Directeur,
(get.) Els Persyn

Voorzitter van de Raad,
(get.) Chris Delneste

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur


Els Persyn



Burgemeester


Francis Benoit

