

BEKENDMAKING

De Burgemeester van de Stad Harelbeke maakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet bekend dat de gemeenteraad op 20 november 2017 het hierna vermelde besluit heeft genomen:

Gemeentelijk reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen. Vaststelling.

Datum van bekendmaking op de website van de stad: 24 november 2017

De tekst van deze beslissing luidt als volgt:

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

De Vlaamse regering keurde op 23.12.2016 het decreet houdende diverse fiscale bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen goed. Deze decreetwijziging 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. De decreetwijziging houdt daarnaast ook in dat eerder geïnventariseerde panden niet langer belast worden vanuit Vlaanderen.

Het subsidiedossier van Woonwijs voor de periode oktober 2017 - december 2019 vermeldt als actie voor de stad Harelbeke *'de gemeente spoort verwaarloosde gebouwen en woningen op, inventariseert ze en pakt ze aan'*. Een werkgroep met ambtelijke en politieke vertegenwoordiging uit de Harelbeke, Deerlijk en Kuurne, werkte in de loop van 2017 een gemeentelijk reglement uit voor de inventarisatie van en heffing op verwaarloosde panden. De principes hiervan werden in het lokaal woonoverleg van 10.05.2017 en met agentschap binnenlands bestuur afgetoetst. De fundamenten van het reglement (criteria verwaarlozing en procedure) zijn voor de drie gemeenten gelijklopend.

Tot eind 2016 werd verwaarlozing door Wonen-Vlaanderen vastgesteld aan de hand van een technisch verslag met strafpunten per vastgesteld gebrek – gezien vanaf het openbaar domein. Na overleg met Wonen-Vlaanderen en het lokaal woonoverleg wordt een ander systeem van vaststellen voorgesteld. Het voorgestelde technisch verslag werkt niet langer met een puntensysteem, maar met het aantal gebreken. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een algemeen gebrek en een beperkt gebrek. 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. Er is sprake van verwaarlozing vanaf 2 beperkte gebreken of 1 algemeen gebrek. In Deerlijk en Kuurne werd een testcase uitgevoerd met deze nieuwe vaststellingsmethode, die positief werd geëvalueerd.

Eerder dan straffend op te treden, moet het reglement sensibiliserend werken. Bij een eerste vaststelling van verwaarlozing ontvangt de zakelijk gerechtigde een

(aangetekende) brief met melding van verwaarlozing en uitleg over de gemeentelijke premies, mogelijkheden renovatiebegeleiding, klusjesdienst... Wordt na een jaar nog steeds verwaarlozing vastgesteld aan de woning of het gebouw, dan wordt de woning of het gebouw op een gemeentelijke inventaris verwaarlozing opgenomen. De zakelijk gerechtigde ontvangt hiervan een akte van opname op de inventaris.

Alle gemeenten zijn het er over eens dat de burger, vooraleer een heffing te voorzien, eerst de kans moet krijgen de gebreken weg te werken. In het vooroverleg in de werkgroep tussen de gemeenten kwam een eerste heffing theoretisch maar in 2020. Gezien op vandaag geen reglementen kunnen goedgekeurd worden voor dit jaartal, werd het voorstel van heffingsreglement niet in de besluitvorming opgenomen.

Het inventarisatiereglement werd besproken op de raadscommissie grondgebiedszaken op 11.10.2017.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 43 par. 2, 2° van het gemeentedecreet.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen:

- het gemeentedecreet in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 42, artikel 43 par. 2, 2° en 15° en artikel 186;
- het decreet van 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- het decreet van 23.12.2016 houdende diverse bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met 15 stemmen voor, 11 stemmen tegen

BESLUIT:

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt onder de titel "*Gemeentelijk reglement voor de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen.*" onderstaand reglement goed.

Gemeentelijk reglement op 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 twee beperkte gebreken of 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 gemeentelijk 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 dat (in geval van sloop) het puin verwijderd is.

§3. Wanneer de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt binnen het jaar na kennisgeving van de vaststelling de gebreken 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 woningen 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 bezwaarschrift 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.

Art. 2: Het technisch verslag tot vaststelling van verwaarlozing wordt vastgesteld als volgt:

TECHNISCH VERSLAG INZAKE VERWAARLOZING.

DEEL A: Identificatiegegevens

I Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer:	_____
Datum van het onderzoek:	_____
Naam van de onderzoeker:	_____
Hoedanigheid van de onderzoeker:	_____
Afdeling / gemeentelijke administratieve eenheid:	_____
Adres:	_____
Telefoon:	_____

II Identificatiegegevens van het gebouw

Adres:	_____
Kadastrale ligging:	_____
Beschrijving:	_____

DEEL B: Woning of gebouw

1 DAK(EN)

11 type dakvorm (overwegend)

<input type="checkbox"/>	plat
<input type="checkbox"/>	hellend
<input type="checkbox"/>	gemengd
<input type="checkbox"/>	niet zichtbaar

12 dakbedekking

121 aard van de (overwegende) bedekking

<input type="checkbox"/>	pannen
<input type="checkbox"/>	leien
<input type="checkbox"/>	platen (al of niet gegolfd)
<input type="checkbox"/>	banen (bitumineus, metaal,...)
<input type="checkbox"/>	niet zichtbaar

122 staat van de bedekking

losliggende/verschoven elementen	_____
sterk verweerde elementen	_____

13 dakgebinte

doorbuiging/verzakking	_____
------------------------	-------

14 dakranden (andere dan goten)

vereiste aansluitingen ontbreken	_____
loszittende/sterk verweerde delen	_____

GEBREKEN

BEPERKT	ALGEMEEN
----------------	-----------------

GEBREKEN		BEPERKT	ALGEMEEN
11 type dakvorm (overwegend)			
12 dakbedekking			
121 aard van de (overwegende) bedekking			
122 staat van de bedekking			
13 dakgebinte			
14 dakranden (andere dan goten)			

15	goten (bakgoten/hanggoten)		
	<i>afwezig, niettegenstaande vereist</i>		
	<i>afhangende/gebroken elementen</i>		
	<i>meerdere lekkages met zichtbare schade</i>		
	<i>verweerd/afbladderende verf</i>		
16	regenaafvoerbuizen		
	<i>afwezig, niettegenstaande vereist</i>		
	<i>ernstige beschadigingen/lekkages</i>		
17	schoorstenen (buitendaks)		
	<i>gemetselde elementen</i>		
	<i>gevaarlijk overhellend/onstabiel</i>		
	<i>loszittende delen</i>		
	<i>zelfdragende pijpsystemen</i>		
	<i>gevaarlijk overhellend/onstabiel</i>		
2	GEVEL(S)		
21	Voorgevel en	<i>zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel*</i> <i>(* de gevels die niet beoordeeld kunnen worden zijn door te halen)</i>	
211	gevelvlak		
2111	<i>grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen</i>		
2112	<i>metselwerk</i>		
	<i>uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)</i>		
	<i>loskomende stukken steen</i>		
	<i>structurele breuken, barsten/verzakkingen</i>		
	<i>afbladderend schilderwerk</i>		
2113	<i>gevelbepreisteringen</i>		
	<i>afvallend pleisterwerk</i>		
	<i>structurele breuken, barsten / verzakkingen</i>		
	<i>afbladderende verf</i>		
2114	<i>gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtsponw: leien, schroten, platen,...)</i>		
	<i>loszittend</i>		
	<i>sterk verweerd</i>		
2115	<i>oneigenlijke gevelafwerkingen</i>		
	<i>storende affichering en/of betimmeringen</i>		
	<i>dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming) dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...</i>		
212	<i>gevelelementen</i>		
2121	<i>balk(en)</i>		
	<i>corrosie (staal)</i>		
	<i>schimmel- of insectenaantasting (hout)</i>		
	<i>betonrot (beton)</i>		
	<i>beschadiging</i>		
2122	<i>kolom(men)</i>		
	<i>corrosie (staal)</i>		
	<i>schimmel- of insectenaantasting (hout)</i>		
	<i>betonrot (beton)</i>		
	<i>beschadiging</i>		
2123	<i>uitkragende balkon(s)</i>		
	<i>verwerking van de meeste elementen</i>		
2124	<i>inliggende loggia('s)</i>		
	<i>verwerking van de meeste elementen</i>		

2125	erker(s)		
	ernstige verwerking van de meeste elementen (dak/dakrand/raam/structuur)		
2126	Keldergat/kelderafdichting beschadigd/gevaarlijk		
3	BUITENSCHRIJNWERK		
	31 Ramen en deuren		
	verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel		
	afbladderende verf		
	glasbreuk		
4	EINDBEOORDELING		
	Er is sprake van verwaarlozing bij 1 algemeen of 2 beperkte gebreken.	Beperkt	Algemeen

5 OPMERKINGEN

DEEL B:
Foto's

Art. 3:

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig art. 186 van het Gemeentedecreet.

Het treedt in voege op 01.01.2018.

Dit reglement geldt voor onbepaalde duur.

Art. 4:

Afschrift van onderhavig reglement zal aan de deputatie en de provinciegouverneur worden toegestuurd.

Harelbeke op 24 november 2017

Alain TOP
burgemeester