

BEKENDMAKING

De Burgemeester van de Stad Harelbeke maakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur (DLB) bekend dat de gemeenteraad op 16 december 2019 het hierna vermelde besluit heeft genomen:

Reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Hervaststelling.

Datum van bekendmaking op de website van de stad: 18 december 2019

De tekst van deze beslissing luidt als volgt:

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

1.

De gemeenteraad keurde op 10.05.2010 de samenwerkingsovereenkomst goed voor de interlokale vereniging wonen Deerlijk, Harelbeke Kuurne en Lendeledede (Woonwijs). De overeenkomst geldt voor onbepaalde duur.

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'*.

Daarom keurde de gemeenteraad op 20.11.2017 het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen goed. Het reglement geldt voor onbepaalde duur en geeft invulling aan het door de Vlaamse Regering op 23.12.2016 goedgekeurde decreet houdende diverse bepalingen. 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. De decreetwijziging houdt daarnaast ook in dat eerder geïnventariseerde panden niet langer belast worden vanuit Vlaanderen. Er bestaat slechts een zeer beperkt Vlaams kader, dat vastgelegd is in artikel 25 van het decreet van 22.12.1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 zoals vervangen bij decreet van 23.12.2016.

2.

Naar aanleiding van de instap van gemeente Zwevegem in Woonwijs werd de huidige samenwerkingsovereenkomst voor de 'Interlokale Vereniging Wonen Deerlijk-Harelbeke-Kuurne-Lendeledede' gewijzigd en goedgekeurd op de gemeenteraad van 17.06.2019. Deze vernieuwde samenwerkingsovereenkomst gaat in op 01.01.2020 en zal voortaan 'Interlokale Vereniging Woonwijs' heten. De overeenkomst geldt terug voor onbepaalde duur.

De gemeenteraad keurde op 17.06.2019 ook de subsidieaanvraag goed voor de periode januari 2020 – december 2025. De stad engageerde zich hierin opnieuw om verwaarloosde gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken.

De gemeenteraad is overtuigd van de noodzaak van verdere inventarisatie ten einde de verwaarlozing verder te kunnen bestrijden om zo de aantrekkelijkheid van de stad te bevorderen. De afwezigheid van verwaarloosde gebouwen of woningen draagt immers bij tot een levendiger en aangename omgeving en vergroot ook het veiligheidsgevoel..

3.

Het technisch verslag werkt 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.

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 altijd 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.

4.

De vervanging door hervaststelling van het gemeentelijk reglement van 20.11.2017 wordt aan de gemeenteraad ter goedkeuring voorgelegd. Omwille van de kenbaarheid van het reglement wenst de gemeenteraad het reglement zo weinig mogelijk aan te passen. Fundamenteel wijzigt er niets.

Volgende aanpassingen worden echter om de aangehaalde redenen voorgesteld:

- Artikel 1:
Effectieve omschrijving van de begrippen 'woning' en 'gebouw' (voorheen was er enkel een verwijzing naar de decretale bepaling).
Daarnaast worden de begrippen 'vestigingseenheid', 'meergezinswoning' en 'gemengd gebouw' in de begrippenlijst opgenomen.
- Artikel 5:
Er wordt een §7 toegevoegd om ambtshalve schrappen van panden van de inventaris mogelijk te maken.
- Aanvullen/verduidelijken van het technisch verslag (Deel B):
 - o 2114 gevelbekleding: loszittend 'en/of ontbrekend': ontbrekende gevelbekleding is voortaan ook een indicatie van verwaarlozing. Het louter wegnemen van loszittende gevelbekleding zal niet langer aanleiding geven om het gebrek van het technisch verslag te schrappen.
 - o 2115: oneigenlijke gevelafwerkingen: storende affichering en/of betimmeringen en 'niet weggenomen publiciteitsinrichtingen,... na stopzetten of verhuis handels- of andere activiteiten': hierdoor wil men storende, niet langer functionele publiciteit sneller uit het straatbeeld weren.

Het her vast te stellen inventarisatiereglement werd besproken op de raadscommissie grondgebiedszaken op 13.11.2019.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 41, tweede lid, 2° van het decreet lokaal bestuur (DLB).

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- het decreet lokaal bestuur (DLB) in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 40 par. 2, 41, tweede lid, 2°, 286, 287 en 288;
- het decreet van 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- het decreet van 22.12.1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid de artikelen 24 en 25 zoals van kracht;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 16.11.2018 over het lokaal woonbeleid

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met 17 stemmen voor, 9 stemmen tegen

BESLUIT:

Art. 1:

De gemeenteraad stelt onder de titel "Gemeentelijk reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen." onderstaand reglement opnieuw vast.

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, verder ook inventaris genoemd;*
- 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: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19.04.1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (artikel 24, 2° van het decreet van 22.12.1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 zoals van kracht).*
- 5° *Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (artikel 24, 5° van het decreet*

van 22.12.1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 zoals van kracht).

Een woning kan zowel een eengezinswoning zijn of een meergezinswoning. In dit laatste geval telt de woning meerdere wooneenheden die elk op zich hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

- 6° *Vestigingseenheid: elke plaats die geografisch kan geïdentificeerd worden door een adres, waar minstens een activiteit van de entiteit wordt uitgeoefend of van waaruit de activiteit wordt uitgeoefend.*
- 7° *Gemengd gebouw: een gebouw dat bestaat uit minstens één woning en minstens één vestigingseenheid*
- 8° *Verwaarlozing ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval 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.

- 9° *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.*
- 10° *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.**(art. 2.5.2.0.1 van de Vlaamse codex fiscaliteit van 13.12.2013).*

Artikel 2. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De gemeente houdt, eventueel overeenkomstig art. 25 par. 1, tweede lid van het decreet van 22.12.1995 handelend via een intergemeentelijke administratieve eenheid, 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, eventueel handelend via een intergemeentelijke administratieve eenheid bedoeld in art. 25 par. 1, tweede lid van het decreet van 22.12.1995, 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 volledig 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 of het gebouw of de woning te slopen en het puin ervan volledig te verwijderen, maakt de administratie een administratieve akte van verwaarlozing op. De akte wordt per beveiligde zending 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.

§4. De inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en woningen die gebeurde bij toepassing van het inventarisatiereglement van 20.11.2017 blijft uitwerking hebben tot zolang het gebouw of de woning niet uit de inventaris is geschrapt overeenkomstig artikel 5 en 6 van het huidig reglement.

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, dan voegt deze 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 onderzoek ter plaatse 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, eventueel handelend via een intergemeentelijke administratieve eenheid bedoeld in art. 25 par. 1, tweede lid van het decreet van 22.12.1995, 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 volledige 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, dan voegt deze 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 onderzoek ter plaatse uitgevoerd.

§5. De administratie, eventueel handelend via een intergemeentelijke administratieve eenheid bedoeld in art. 25 par. 1 tweede lid van het decreet van 22.12.1995, 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.

§7. Indien de administratie, eventueel handelend via een intergemeentelijke administratieve eenheid bedoeld in art. 25 par. 1, tweede lid van het decreet van 22.12.1995, zonder dat de belanghebbende zelf initiatief neemt, zelf vaststelt dat een gebouw of woning in aanmerking komt voor een schrapping, dan kan dit gebouw of deze woning ambtshalve en met uitwerking op de datum van beslissing tot schrapping van de inventaris worden geschrapt zonder dat dit voor de belanghebbende tot ruimere rechten kan leiden. De zakelijk gerechtigde wordt hiervan per gewone zending op de hoogte gebracht.

Artikel 6. Beroep tegen weigering tot schrapping

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

		GEBREKEN	
		BEPERKT	ALGEMEEN
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		
	<u>losliggende/verschoven elementen</u>		
	<u>sterk verweerde elementen</u>		
13	dakgebinte		
	<u>doorbuiging/verzakking</u>		
14	dakranden (andere dan goten)		
	<u>vereiste aansluitingen ontbreken</u>		
	<u>loszittende/sterk verweerde delen</u>		
15	goten (bakgoten/hanggoten)		
	<u>afwezig, niettegenstaande vereist</u>		
	<u>afhangende/gebroken elementen</u>		
	<u>meerdere lekkages met zichtbare schade</u>		
	<u>verweerd/afbladderende verf</u>		
16	regenafvoerbuizen		
	<u>afwezig, niettegenstaande vereist</u>		
	<u>ernstige beschadigingen/lekkages</u>		
17	schoorstenen (buitendaks)		
	<u>gemetselde elementen</u>		
	<u>gevaarlijk overhellend/onstabiel</u>		
	<u>loszittende delen</u>		
	<u>zelfdragende pijpsystemen</u>		
	<u>gevaarlijk overhellend/onstabiel</u>		

2 GEVEL(S)

21 Voorgevel en

zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel*

(* de gevels die niet beoordeeld kunnen worden zijn door te halen)

211	gevelvlak		
2111	grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen		
2112	metselwerk		
	uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)		
	loskomende stukken steen		
	structurele breuken, barsten/verzakkingen		
	afbladderend schilderwerk		
2113	gevelbepoezelingen		
	afvallend pleisterwerk		
	structurele breuken, barsten / verzakkingen		
	afbladderende verf		
2114	gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtspon: leien, schroten, platen,...)		
	Loszittend en/of ontbrekend		
	sterk verweerd		
2115	oneigenlijke gevelafwerkingen		
	storende affichering en/of betimmeringen, niet-weggenomen publiciteitsinrichtingen na stopzetten of verhuis handels en/of andere activiteiten		
	dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming) dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...		
212	gevelelementen		
2121	balk(en)		
	corrosie (staal)		
	schimmel- of insectenaantasting (hout)		
	betonrot (beton)		
	beschadiging		
2122	kolom(men)		
	corrosie (staal)		
	schimmel- of insectenaantasting (hout)		
	betonrot (beton)		
	beschadiging		
2123	uitkragende balkon(s)		
	verwerking van de meeste elementen		
2124	inliggende loggia('s)		
	verwerking van de meeste elementen		
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. 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur (DLB).

Het treedt in werking op 01.01.2020.

Dit reglement geldt voor onbepaalde duur.

Art. 4: De toezichhoudende overheid zal op dezelfde dag van de bekendmaking overeenkomstig artikel 330 van het DLB op de hoogte worden gebracht van de bekendmaking.

Harelbeke op 18 december 2019

Alain TOP

burgemeester

