



## **Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad**

**Zitting van 14 december 2017.**

---

**Aanwezig:** Frans Ramon, Voorzitter van de Raad  
Francis Benoit, Burgemeester  
Johan Bossuyt, Francis Watteeuw, Ann Messelier, Jan Deprez, Chris Delneste, Schepenen  
Bram Deloof, Voorzitter O.C.M.W.  
Eric Lemey, Germain Vandesompele, Carl Vereecke, Rik Bouckaert, Johan Deylgat, Fanny Decock, Johan Schietgat, Annelies Vandebussche, Hilde Vanhauwaert, Jeroen Dujardin, Ann Dendauw Van Ooteghem, Lander Dewaele, Stijn Vanderbeke, André Vandenneede, Kirsten Coucke, raadsleden  
Veronique Vanhoutte, Secretaris

**Verontschuldigd:** Bert Deroo, raadslid

---

**Voorwerp**                    **Gemeentelijk reglement op de inventarisatie van  
verwaarloosde woningen en gebouwen - goedkeuring**

**In openbare vergadering**

### **Bevoegdheid en juridische grond**

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005 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 decreetswijziging 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.

Bovenstaande decreetswijziging kwam niet onaangekondigd. In het nieuwe subsidiedossier van Woonwijs werd reeds voor de gemeente Kuurne opgenomen dat er een gemeentelijk reglement zal worden opgemaakt. Samen met de stad Harelbeke en de gemeente Deerlijk, werd ondertussen een reglement uitgewerkt. De fundamenten van het reglement (criteria verwaarlozing, procedure, vrijstellingen, bezwaarprocedure...) zijn

voor de 3 gemeenten gelijklopend. Gemeentelijke accenten, vooral om de link met de gemeentelijke heffingsreglementen inzake leegstand te maken, zijn natuurlijk wel mogelijk.

Tot eind 2016 werd verwaarlozing door Wonen-Vlaanderen vastgesteld aan de hand van een technisch verslag. Per vastgesteld gebrek aan de woning of het gebouw – gezien vanaf het openbaar domein – werd een aantal 'strafpunten' toegekend. Een woning of gebouw was verwaarloosd bij 18 of meer strafpunten.

Na overleg met Wonen-Vlaanderen wordt een ander systeem van vaststellen voorgesteld. In plaats van met een puntensysteem zou met het aantal gebreken worden gewerkt, waarbij een onderscheid wordt 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. Deze werking wordt reeds in andere gemeenten gebruikt, waaronder in Izegem.

Reden voor deze wijziging is dat rijwoningen moeilijk aan 18 strafpunten geraken, omdat enkel met de voorgevel rekening kan gehouden worden. Een bijkomende reden is dat eigenaars gebreken wegwerken tot ze net onder de 18 strafpunten zitten. Deze nieuwe vaststellingsmethode zorgt er ook voor dat er sneller verwaarlozing wordt vastgesteld, waardoor de gebreken minder ernstig zijn en dus ook sneller opgelost kunnen worden.

In Kuurne werd een testcase uitgevoerd met deze nieuwe vaststellingsmethode. Tijdens deze testcase werden ongeveer 640 woningen gescreend. Bij 23 panden werd verwaarlozing vastgesteld.

## **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".

## **Publieke stemming**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

## **Besluit**

### Artikel 1

De gemeenteraad keurt onderstaand 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 twee beperkte gebreken of één algemeen gebrek. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een technisch verslag.*

*7° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:*

- a) een aangetekend schrijven;*
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.*
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze 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 2

Deze beslissing is onderworpen aan het administratief toezicht.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

De Secretaris,  
(get.) Veronique Vanhoutte

De Voorzitter van de Raad,  
(get.) Frans Ramon

Voor eensluidend afschrift

De Secretaris



Veronique Vanhoutte



De schepen



Chris Delneste