

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie

ZITTING VAN 27 NOVEMBER 2017

ANTWERPEN

Aanwezig:

Geert Daems: burgemeester-voorzitter

Arrondissement

Elien Bergmans, Rist Heylen, Hilde Van Looy, Joost Verhaegen: schepenen

TURNHOUT

Anja Leflot: schepenen/ocmw voorzitter

GEMEENTE

2235 Hulshout

Rigo Huyskens, Jos Voet, Gust Van den Bruel, Gunther Vleugels, Stef

Mattheus, Elias De Wever, Saskia Luyten, Kurt Albert, Sofie Van Lommel,

Geert Vermunicht, Luc Van den Vonder, Bart Ceulemans, Kurt Winkelmans,

Frank Ponsaert, Dorien Van Opstal, Koen Van Hoogten: raadsleden

Liesbeth Mariën: waarnemend secretaris

Verontschuldigd:

Rob Goris: secretaris

BESLISSING: Financiën. Gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2018 en 2019.

Feiten en context

- Het decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen wijzigt de decretale bepalingen i.v.m. de opmaak en het beheer van de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en woningen.
- De gewestelijke inventaris verdwijnt en de gemeente kan voortaan zelf een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bijhouden op grond van het gewijzigde artikel 25 van het Heffingsdecreet.
- De gemeente heeft op grond van voormelde besluiten van 21 september 2007 en 8 juli 2016 ook als taak te werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium, aangezien zij aangesloten is bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (met name Kempens Woonplatform).
- Het register van verwaarlozing is een nuttig monitoringsinstrument ten einde de verwaarlozing van gebouwen en woningen in kaart te brengen.
- Artikel 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ('Heffingsdecreet') bepaalt het decretale kader voor het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Een gemeentelijke verordening kan daarnaast de nadere materiële en procedurele regelen bepalen.
- De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen 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.
- De gemeentelijke administratie beoordeelt de verwaarloosde toestand van een gebouw of een woning aan de hand van de indicaties in een technisch verslag.
- Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen.
- Via dit reglement voor verwaarlozing wordt een werkwijze uitgewerkt die analoog is aan de gemeentelijke inventarisatie van leegstaande gebouwen en woningen, hetgeen zorgt voor continuïteit en eenvormigheid binnen het gemeentelijk woningbeleid.

Juridische gronden

- 22 december 1995 en latere wijzigingen: Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ('Heffingsdecreet') inzonderheid artikel 24 en 25.
- 15 juli 1997 en latere wijzigingen: Decreet houdende de Vlaamse Wooncode.
- 15 juli 2005 en latere wijzigingen: Gemeentedecreet.
- 21 september 2007: Besluit houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, inzonderheid het vroegere artikel 5 en 6, §1 en §5, en het besluit van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 4, 6 en 23.
- 27 maart 2009 en latere wijzigingen: Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.
- 23 december 2016: Decreet van houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, inzonderheid artikel 12.

BESLUIT:

11 stemmen voor: Geert Daems, Elien Bergmans, Rist Heylen, Hilde Van Looy, Joost Verhaegen, Rigo Huyskens, Jos Voet, Gunther Vleugels, Elias De Wever, Saskia Luyten en Geert Vermunicht

1 stem tegen: Frank Ponsaert

9 onthoudingen: Gust Van den Bruel, Stef Mattheus, Kurt Albert, Sofie Van Lommel, Luc Van den Vonder, Bart Ceulemans, Kurt Winkelmans, Dorien Van Opstal en Koen Van Hoogten

Enig artikel:

De gemeenteraad beslist het gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2018 en 2019 goed te keuren als volgt:

"Gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2018 en 2019"

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de personeelsleden van de gemeente die door het college van burgemeester en schepenen belast worden met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en met de opsporing van verwaarloosde panden.

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 uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

4° Gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen: de inventaris die t.e.m. 31 december 2016 vermeld was in art. 28, §1, eerste lid, 1° van het Heffingsdecreet.

5° Onafgewerkt gebouw of woning: een gebouw of woning waarvan de werken werden aangevat, maar dat niet binnen 3 jaar na de aanvang van de werken winddicht is.

6° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

7° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

a) de volle eigendom.

b) het recht van opstal of van erfpacht.

c) het vruchtgebruik.

Artikel 2: Wijze van inventarisatie

§1. De administratie maakt een register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

§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.

Een onafgewerkt gebouw of woning wordt beschouwd als verwaarloosd.

Een gebouw dat of een woning die op 31 december 2016 opgenomen was in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, wordt beschouwd als verwaarloosd.

De administratie beoordeelt de verwaarlozing van een gebouw of een woning op basis van de indicaties in het technisch verslag, dat als bijlage bij dit reglement gevoegd is.

Bij de beoordeling geldt een indicatie van categorie I voor één punt, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor achttien punten.

Het gegeven dat het gebouw of de woning op 31 december 2016 opgenomen was in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen leidt tot een score van 18 punten (categorie IV).

Het gegeven dat het gebouw of de woning onafgewerkt is, leidt tot een score van 18 punten (categorie IV).

Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten.

§3. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, aan de hand van een administratieve akte waarbij een fotodossier en het technisch verslag, met vermelding van de elementen die de verwaarlozing staven, gevoegd worden.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

De administratie stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van verwaarloosde gebouwen en woningen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Deze kennisgeving omvat de administratieve akte met fotodossier en technisch verslag.

Artikel 3: Verhouding tot andere inventarissen

Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een verwaarloosd gebouw of als een verwaarloosde woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als verwaarloosde gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

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.

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: Beroep tegen het besluit tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

Het beroepsschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1° de identiteit en het adres van de indiener.

2° de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft.

3° een of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet verwaarloosd is, met dien verstande dat de vaststelling van de verwaarlozing betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het beroepsschrift 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.

De indiener voegt bij het beroepsschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het college toetst de ontvankelijkheid van het beroepsschrift. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1° het beroepsschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 4, §1.

2° het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde.

3° het beroepsschrift is niet ondertekend.

Als het college vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 25, §6 van het Heffingsdecreet. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw niet opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing in de administratieve akte.

Artikel 5 : Schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

§1. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 2, §2, werden hersteld of verwijderd. Hiertoe dient de zakelijk gerechtigde te bewijzen dat het gebouw of de woning geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die op basis van het technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

Een onafgewerkt gebouw of woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de zakelijk gerechtigde bewijst dat het gebouw of de woning winddicht is gemaakt op grond van een niet-vernietvervalven vergunning.

Een gebouw dat of een woning die op 31 december 2016 opgenomen was in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen andere indicaties van verwaarlozing vertoont die op basis van het technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren, dan de indicatie die betrekking heeft op de opname in de gewestelijke inventaris.

De administratie vermeldt als datum van schrapping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het gegronde verzoek tot schrapping. De administratie kan hier gemotiveerd van afwijken.

§2. Voor de schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 25, §6 van het Heffingsdecreet. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§3. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 5, §1 voldaan is.

Artikel 6 : Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

§2. Het college onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 25, §6 van het Heffingsdecreet. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen met als datum van schrapping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het initiële verzoek tot schrapping. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken.

Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen.

Artikel 7 : Slotbepaling

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2018 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet."

Bij verordening
de waarnemend secretaris
(get.)
Liesbeth Mariën

Namens de gemeenteraad

de burgemeester-voorzitter
(get.)
Geert Daems

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Bij verordening
de waarnemend secretaris

de voorzitter gemeenteraad



Liesbeth Mariën



Geert Daems