

## **Reglement betreffende de opname of schrapping van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen in het register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen**

Gelet op het gemeentedecreet, inzonderheid op artikelen 42 en 43;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 21 oktober 2013 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het IGS zonder rechtspersoonlijkheid "Woonhuis NieKo" goed te keuren;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014;

Overwegende dat de verwaarlozing van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen worden;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van de verwaarlozing worden vastgesteld; dat dit reglement de regels bepaalt tot opname in en schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt;

Overwegende dat het Decreet van 23 december 2016 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen de bevoegdheid om verwaarloosde woningen en gebouwen te bestrijden overhevelt naar de gemeenten.

Overwegende dat met het decreet van 23 december 2016 het Vlaamse Gewest een grote autonomie aan de lokale overheden geeft op vlak van de bestrijding van leegstand en verwaarlozing.

Overwegende dat het handhaven van een instrument tegen de verwaarlozing van woningen en gebouwen complementair is aan de fiscale heffingen inzake leegstand van woningen en van primordiaal belang is in de strijd tegen verloederen van het straatbeeld.

Overwegende dat verwaarlozing en leegstand uiteindelijk kunnen leiden tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel.

### **Besluit:**

#### **Hoofdstuk 1: DEFINITIES EN BELASTBARE GRONDSLAG**

##### **Artikel 1**

Dit reglement treedt in voege op 1 januari 2018;

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° woning:

- a. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het een hoofdverblijfplaats of tweede verblijfplaats betreft;
- b. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is als toeristische verblijfplaats in de vorm van een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuis(je), een trekkershut, een paviljoen, een appartement of elk ander vergelijkbaar verblijf, bestemd voor toeristen en die dient te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of waarvan aan de hand van een stedenbouwkundig uittreksel kan blijken dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn

2° gebouw:

- a) elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de eventuele bijgebouwen omvat en die niet beantwoordt aan de omschrijving van woning als bedoeld onder punt 1° en met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
- b) Worden met gebouwen gelijkgesteld de handelsruimten, praktijkruimten of ruimten geschikt voor vrije beroepen, bergingen, opslagruimtes, industriële of ambachtsruimten, loodsen;
- c) De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning of afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van verwaarlozing, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.
- d) Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en

verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als verwaarloosd zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeeltes kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

3° kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid,

**en** waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

4° entiteit: gebouw, zoals bedoeld in 2° b, of woning die deel uit maakt van een gebouw

5° hoofdverblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, waar een gezin of een alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Koksijde

6° tweede verblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, waar geen gezin of geen alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Koksijde

7° zakelijk gerechtigde: houder van een van volgende zakelijke rechten:

- a) volle eigendom;
- b) recht van opstal of van erfpacht;
- c) vruchtgebruik.

8° renovatie: werken waarbij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning/ tot omgevingsvergunning/ meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en meer dan 60% van de gevelvlakken behouden blijven;

9° nieuwbouw: werken waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning/ tot omgevingsvergunning/ meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en waarbij minder dan 40% van de gevelvlakken behouden blijven;

10° renovatienota: een gedateerde en ondertekende nota, gericht aan de administratie, en waarin minstens is opgenomen een overzicht van de voorgenomen renovatieplannen OF een stappenplan, waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning of gebouw minder dan 50 strafpunten scoort op het technisch verslag zoals voorzien als bijlage bij dit besluit;

11° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

12° inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register van verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde woningen zoals bepaald en opgemaakt volgens de bepalingen van dit besluit;

13° verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning: gebouw of woning die meer dan of gelijk aan 50 strafpunten scoort op het technisch verslag zoals voorzien in de bijlage bij dit besluit;

14° administratie: IGS Woonhuis NieKo, belast door het schepencollege met de opmaak en het beheer van de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen;

15° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen of het door haar gedelegeerde personeelslid van het gemeentebestuur;

16° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;

17° Dag : kalenderdag

## **Artikel 2: de inventaris**

§1 De administratie is belast met de opmaak van de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

In deze inventaris wordt minimaal volgende gegevens opgenomen:

- 1° adres van het verwaarloosde gebouw of woning
- 2° kadastrale gegevens
- 3° identiteit en adres van de zakelijk gerechtigde
- 4° nummer en datum van de administratieve akte, zoals vermeld in §2 van dit artikel;
- 5° de score op het technisch verslag zoals voorzien als bijlage bij dit besluit;
- 6° datum van indiening van een beroep tegen de opname in de inventaris, en de datum en aard van de beslissing in beroep

§ 2 De opname in de inventaris gebeurt door de aangestelde ambtenaren van de administratie aan de hand van een genummerde en gedateerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en het technisch verslag zoals voorzien als bijlage bij dit besluit gevoegd worden. De datum van de administratieve akte is gelijk aan de opnamedatum en geldt als datum van vaststelling van de verwaarlozing.

§ 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De instrumenterende ambtenaar stelt per beveiligde zending de administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar(s) of zakelijk gerechtigde(n) en zijn/hun eigendomsaandeel/aandeel zakelijk recht.

## **Artikel 3: Beoordeling en vaststelling van de verwaarlozing**

§ 1 De vaststelling van de verwaarlozing gebeurt op basis van een beschrijvend verslag dat bestaat uit een fotodossier en het technisch verslag, zoals voorzien als bijlage bij dit besluit;

§ 2 Het technisch verslag wordt opgemaakt op basis van het in de bijlage bij dit besluit opgenomen document waarin de beoordeelde elementen van verwaarlozing zijn opgenomen, de omschrijving van de eenheden die tot categorisering leiden en de toegekende punten per categorie. Het technisch verslag in bijlage bij dit besluit opgenomen maakt integraal deel uit van deze beslissing.

#### **Artikel 4: Kennisgeving**

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen. De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag.
- Informatie over de gevolgen van de opname in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen

#### **Artikel 5: Beroepsprocedure**

§ 1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na de verzendingsdatum van de kennisgeving vermeld in artikel 4, kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie tegen de beslissing tot opname in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen. Het beroep moet per beveiligde zending ingediend worden. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. Het beroepschrift moet gedagtekend en ondertekend zijn en moet minstens volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener
- 2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en van het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- 3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen ten onrechte gebeurd is. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed;
- 4° indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke en ondertekende machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair;

§ 2 Zolang de termijn van dertig dagen zoals bepaald in § 1 van dit artikel niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift worden ingediend, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§ 3 De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

§ 4 De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van § 1 van dit artikel
- het beroepschrift gaat niet uit van de zakelijk gerechtigde
- het beroepschrift is niet ondertekend
- het beroepschrift is niet gemotiveerd

Indien de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§ 5 De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 6 De beroepsinstantie doet een uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener.

§ 7 Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de negentig dagen zoals bepaald in § 6 van dit artikel kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§ 8 Indien de beslissing tot opname in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen niet tijdig wordt betwist, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen op vanaf de opnamedatum.

§ 9 Hoger beroep tegen de beslissing van de administratieve beroepsinstantie met betrekking tot de opname in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen kan ingesteld worden bij de rechtbank van eerste aanleg, op voorwaarde dat het administratief beroep werd uitgeput.

#### **Artikel 6 Schrapping uit de inventaris**

§ 1. Een woning of gebouw wordt uit de inventaris van verwaarloosde woningen en verwaarloosde gebouwen geschrapt als:

1° een nieuw onderzoek aantoonde dat de helft van de oorspronkelijke quotering op het technisch verslag, met een maximum van 49 strafpunten, wordt behaald.

De datum van schrapping is de datum waarop het onderzoek wordt aangevraagd en waarbij het onderzoek binnen 30 kalenderdagen kan plaatsvinden.

2° de woning of het gebouw gesloopt is en alle puin opgeruimd werd;

§2. Voor de schrapping uit de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen richt een zakelijk gerechtigde een gemotiveerd en ondertekend verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de motieven waarop men zich steunt om de schrapping uit de van verwaarloosde woningen en gebouwen te bekomen. De schrapping van de verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en neemt een beslissing binnen een termijn 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.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

### **HOOFDSTUK 3: TOEZICHT**

#### **Artikel 7**

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden in het kader van het algemeen toezicht.