

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van de Gemeenteraad van 23 januari 2023

AANWEZIG: Frank Wilrycx, Burgemeester-Voorzitter
Kris Govers, Monique Quiryne, Raf Verheyen, Leen Kerremans, Schepenen
Annie Verheyen, Jef Van Accom, Jef Schoofs, Kris Luyckx, Tine Van der Vloet, Evelien Willems, Josée Van Aert, Boris Kersemans, Koen Staes, Nele Daems, Jan Quirijnen, Jan De Bie, Luc Holthof, Raadsleden
Dries Couckhuys, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD: Ann Wouters, Raadslid

Openbare zitting

Wijziging gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Wetgeving

het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd;
het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 5, 7 en 14;
de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Feiten

de gemeente kan een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bijhouden op grond van artikel 2.15. Vlaamse Codex Wonen;
de gemeente heeft op grond van boek 2, deel 2 besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 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;
boek 2, deel 2, titel 4 Vlaamse Codex Wonen bepaalt het decretale kader voor het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;
een gemeentelijke verordening kan daarnaast nadere materiele en procedurele regelen bepalen;
de gemeente kan de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid;
de gemeente heeft deze bevoegdheid overgedragen aan IOK;
de door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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 intergemeentelijke administratie beoordeelt de verwaarloosde toestand van een gebouw of een woning aan de hand van de indicaties in een technisch verslag;
dit kan leiden tot de opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;

om weer geschrappt te kunnen worden uit het register, moeten de gebreken worden aangepakt;
het wegwerken van louter één klein gebrek (categorie I; 3 punten) kan daarbij niet volstaan om geschrappt te worden uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;

Motieven

het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen;
schrapping verwijzingen naar decreten dewelke niet meer van toepassing zijn/gecoördineerd werden in andere wetgeving (bv. Decreet Grond- en Pandenbeleid);
schrappen van de ontvankelijkheidsvoorwaarde 'toevoegen van één of meerdere bewijsstukken'. Deze aanpassing is ingegeven vanuit klantvriendelijkheid en heeft als doel elke beroepsindienaar steeds een antwoord te kunnen bezorgen op hun beroepschrift. Dit wil niet zeggen dat er geen (bijkomende) bewijsstukken meer kunnen opgevraagd worden, integendeel. Het doel is vooral om alle beroepschriften inhoudelijk te kunnen behandelen (en niet onmiddellijk onontvankelijk te moeten verklaren als er geen bewijsstukken werden toegevoegd).

toevoegen van strengere puntentelling bij schrapping. Dit om te vermijden dat er slechts één klein gebrek wordt hersteld ifv het bekomen van een schrapping uit het register:

Artikel 5, §1: toevoeging alinea voor strengere puntentelling voor schrapping. Voorstel is dat er minstens één gebrek van categorie II of categorie III wordt hersteld (of, bij het ontbreken van gebreken van deze categorieën: minstens 3 gebreken van categorie I), zodat in de praktijk een pand pas geschrappt kan worden indien het minder dan 12 punten haalt.

Besluit Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de personeelsleden van de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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° 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;

5° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

6° Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

Artikel 2: Wijze van inventarisatie

§1. De administratie houdt een register bij 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.

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 3 punten, van categorie II voor negen punten en van categorie III voor achttien punten.

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

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 houders van het zakelijk recht 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 het 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^o, 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 houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1^o de identiteit en het adres van de indiener;

2^o de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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 beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht, met dien verstande dat de vaststelling van de verwaarlozing betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1^o het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 4, §1, 1^e tot en met 3^e lid;

2^o het beroepschrift gaat niet uit van een houder van het zakelijk recht;

3^o het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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 personeelslid als vermeld in artikel 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het beroep kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning 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 houder van het zakelijk recht 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 houder van het zakelijk recht bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 2, §2, werden hersteld of verwijderd. Hiertoe dient de houder van het zakelijk recht 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. Bijkomend dient er minstens één indicatie van categorie II of III op het technisch verslag, vermeld in artikel 2, weggewerkt te worden, of bij het ontbreken van indicaties van categorie II en III, drie gebreken van categorie I.

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 houder van het zakelijk recht bewijst dat het gebouw of de woning winddicht is gemaakt.

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 houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

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 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek kan ongegrond verklaard worden 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 houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

§2. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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 beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid kan hier gemotiveerd van afwijken.

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

Artikel 7: Slotbepaling

§1. De gemeenteraadsbeslissing van 21 maart 2021 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 februari 2023 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement. De panden die op heden reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, blijven opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

§2. Onderhavig reglement treedt in voege op 1 februari 2023 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Bijlage : Technisch verslag

						Graad van verwaarlozing		
						I	II	III
1	DAK(EN)							
	11 type dakvorm (overwegend)							
			plat					
			hellend					
			gemengd					
			niet zichtbaar					
	12 dakbedekking							
		aard van de (overwegende)						
	121	bedekking						
			pannen					
			leien					
			platen (al of niet gegolfd)					
			banen (bitumineus, metaal,...)					

			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						
		15	goten (bakgoten/hanggoten)						
			afwezig, niettegenstaande vereist						
			afhangende/gebroken elementen meerdere lekkages met zichtbare schade						
			verstopte goten						
		16	regenafvoerbuizen						
			afwezig, niettegenstaande vereist						
			ernstige beschadigingen/lekkages						
		17	schoorstenen (buitendaks)						
			Gemetselde elementen						
			gevaarlijk overhellend/onstabiel						
			loszittende delen						
			zelfdragende pijpsystemen						
			gevaarlijk overhellend/onstabiel						
		18	plantengroei/mosgroei						
		19	dak: geheel of gedeeltelijk afwezig						

			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	gevelbepoelingen					
			afvallend pleisterwerk					
			structurele breuken, barsten / verzakkingen					
			afbladderende verf					
		2114	gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtspon: leien, schroten, platen ...)					
			loszittend					
			sterk verweerd					
		2115	oneigenlijke gevelafwerkingen					
			storende affichering en/of betimmeringen					
			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)					

Indien $(A*3) + (B*9) + (C*18) \geq 18$ is er sprake van een verwaarloosd gebouw of woning				A	B	C	

Voor eensluidend verklaard afschrift van de Gemeenteraad op 24 januari 2023

De Algemeen directeur

De Burgemeester-Voorzitter

Dries Couckhuyt

Frank Wilrycx

