

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Aanwezig:

Stijn Raeymaekers, Burgemeester-voorzitter
Stefanie Vrins, Machteld Ledegen, Willy Torfs, Schepenen
Jan Van Dyck, Freddy Kerkhofs, Hugo Cambré, Wim Van Thielen, Patrick Heremans, Gert Van Dyck, Sander Ooms, Herman Dom, Sophie Gabriëls, Kathleen Eykens, Chantal Helsen, Paul Verstrepen, Ann Willems, Hilde Heylen, Raadsleden
Annick Van Leemput, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Maurice Helsen, Derde schepenen

Zitting van: 2 december 2019

Agendapunt: Goedkeuring reglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

De gemeenteraad in openbare vergadering,

Aanleiding

De geldigheidsduur van het reglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 12 juni 2017, verstrijkt op 31 december 2019.

Regelgeving

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997

Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ('Heffingsdecreet'), inzonderheid artikel 24 en 25

Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 5, 7 en 14

Feiten, context en motivering

De gemeente kan zelf een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bijhouden op grond van artikel 25 van het Heffingsdecreet.

De gemeente heeft ook als taak op grond van voormeld besluit van 16 november 2018 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 teneinde de verwaarlozing van gebouwen en woningen in kaart te brengen.

Artikel 25 van het Heffingsdecreet bepaalt het decretale kader voor het register van verwaarloosde gebouwen en woningen bepaalt maar een gemeentelijke verordening kan daarnaast nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden hebben 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 voorgaande technisch verslag werd intergemeentelijk geëvalueerd op september 2019. Uit deze evaluatie bleek dat het technische verslag te soepel was, in die zin dat een groot aantal panden gebreken vertoonde doch op basis van de systematiek en de puntentelling in het verslag niet formeel konden worden geïnventariseerd, waardoor de beoogde doelstelling van het beleid omtrent verwaarlozing niet maximaal kon behaald worden en een nieuw technisch verslag met een aangepaste puntentelling zich bijgevolg opdringt.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen.

Het gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen dient te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

Adviezen

/

Financiën

De inkomsten uit de belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen worden jaarlijks ingeschreven in het meerjarenplan 2020 - 2025.

Besluit:

met eenparigheid van stemmen:

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 betekeningswijzen:

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° 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.

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 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

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

2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde;

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het college 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 college 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 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 beroepschrift. 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.

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

De gemeenteraadsbeslissing van 12 juni 2017 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2020 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2020 voor een periode eindigend op 31 december 2025 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	II
		I

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

12

1 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

12

2 staat van de bedekking

<input type="checkbox"/>	losliggende/vershoven elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	sterk verweerde elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13 dakgebinte

<input type="checkbox"/>	doorbuiging/verzakking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------------

14 dakranden (andere dan goten)

<input type="checkbox"/>	vereiste aansluitingen ontbreken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	loszittende/sterk verweerde delen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15 goten (bakgoten/hanggoten)

<input type="checkbox"/>	afwezig, niettegenstaande vereist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	afhangende/gebroke elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	meerdere lekkages met zichtbare schade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	verstopte goten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16 regenafvoerbuizen

<input type="checkbox"/>	afwezig, niettegenstaande vereist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	ernstige beschadigingen/lekkages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

17 schoorstenen (buitendaks)

<input type="checkbox"/>	Gemetselde elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	gevaarlijk overhellend/onstabiel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	loszittende delen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	zelfdragende pijpsystemen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	gevaarlijk overhellend/onstabiel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18 plantengroei/mossgroei

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

19 dak: geheel of gedeeltelijk afwezig

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

2 GEVEL(S)

21 Voorgevel en zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel*

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

21

1 gevelvlak

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

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		
	sterk verweerd		
2115	oneigenlijke gevelafwerkingen		
	storende affichering en/of betimmeringen		
	dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming), dichtgemetseld, dichtgetimmerd ...		
21			
2	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)		
22	plantengroei/ mosgroei		
23	gevel(s): één of meerdere gevels ontbreken		
3	BUITENSCHRIJFWERK		
31	Ramen en deuren		
	verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel		
	afbladderende verf		
	glasbreuk		
32	plantengroei/ mosgroei		
33	ramen en deuren: één of meerdere ramen en/of deuren ontbreken		

4 ONAFGEWERKT

41 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 EINDBEOORDELING

kolomtotaal

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

			=	<input type="checkbox"/>
A	B	C		

Aldus gedaan in zitting datum als boven.

Bij bevel:

(get.) Annick Van Leemput
Algemeen directeur

(get.) Stijn Raeymaekers
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:

Herenthout, 9 december 2019

Annick Van Leemput
Algemeen directeur

Stijn Raeymaekers
Burgemeester