

# Gemeentelijk reglement inzake het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Het college van burgemeester en schepenen heeft akte genomen van het reglement in de zitting van 4 november 2019.

De gemeenteraad heeft in de zitting van 19 november 2019 het reglement goedgekeurd.

## REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Opname op de lijst verwaarloosde woningen en gebouwen:

### **Motivering:**

Als gemeente opteren we ervoor om de beschikbare woningen- en gebouwenbestanden op het grondgebied optimaal te benutten. Om verloedering van de omgeving tegen te gaan is het nuttig dat verwaarlozing en leegstand van woningen en gebouwen geïntegreerd wordt bestreden en is het aangewezen om naast het register leegstand ook een register verwaarloosde woningen en gebouwen bij te houden.

### **Juridische gronden:**

- de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- het Ministerieel Besluit van 20 mei 2015 houdende goedkeuring van de subsidie voor IVWL Midden;
- de gemeenteraadsbeslissing van 23 januari 2018 houdende de goedkeuring van een reglement op verwaarloosde woningen en gebouwen;
- de gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2019 houdende goedkeuring van de verlenging van de Interlokale Vereniging Woonbeleid Midden (IVLW Midden) en van de statuten, het huishoudelijk reglement van de stuurgroep en de geraamde financiële bijdragen per werkings-jaar; akkoordverklaring met de doelstellingen van het project en met de subsidieaanvraag, en aanduiding van een vertegenwoordiger en plaatsvervanger in het beheerscomité;

## HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

### **Artikel 1. Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - a) een aangetekend schrijven;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
- 2° Bezwaarinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen
- 3° Een woning of gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd: '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.
- 4° Bedrijfsruimte: vormt één geheel en omvat de verzameling van alle percelen die toebehoren aan dezelfde eigenaar waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt waar er een economische activiteit plaatsvindt of plaatsgevonden heeft en op voorwaarde dat de verzameling van alle percelen een minimale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> heeft, uitgezonderd de woning van de eigenaar die zich in het bedrijfsgebouw bevindt, die niet afsplitsbaar is van dit bedrijfsgebouw en nog effectief dienst doet als verblijfplaats. Onder een economische activiteit wordt begrepen iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw-, tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit uitgeoefend door bedrijven, ondernemingen of zelfstandigen.

- 5° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld in dit reglement, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, zoals gedefinieerd in dit artikel.
- 6° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- 7° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;
- 8° Registerbeheerder: de gemeentelijke 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
- 9° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- 10° 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.

## HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

### Artikel 1. Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen of de door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte. Het technisch verslag is als bijlage toegevoegd aan dit reglement. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van **minimaal 12 punten**. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

### Artikel 2 . Indicaties van verwaarlozing

§1 Verwaarlozing van een woning of gebouw wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in volgende lijst:

- de staat van de dakbedekking: sterk verweerde of losliggende en/of verschoven elementen
- een doorbuiging of verzakking van het dakgebinte, het ontbreken van vereiste aansluitingen bij dakranden (andere dan dakgoten)
- afwezige, afhangende of ernstig beschadigde dakgoten, lekkagesmet zichtbare schade, eveneens afbladerende verfbestanddelen en verzakking van de goten
- de afwezigheid van dakgoten
- loszittende delen, onstabiele, gevaarlijk overhellende schoorsteenelementen
- aan de verschillende buitengevels: structurele breuken, barsten of verzakkingen, loskomende stukken gevelbekleding, afvallend pleisterwerk of afbladderend schilderwerk
- sterk verweerde corrosie, schimmel- of insectenaantasting, betonrot of ernstige beschadigingen aan gevelelementen, balken, kolommen, uitkragende balkons en erkers
- afbladerende verf, verweerde ramen en deuren
- ernstig vervuild glas, glasbreuken en/of dichtgemaakt doorgangen

- de wind –en waterdichtheid van het gebouw is niet gewaarborgd
- langdurige onafgewerkte ruwbouw
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- verwilderde of vervuilde voortuin en/of oprit
- storende straatbeeldelementen, langdurige stockage van afval (steenpuin, afvalzakken, container,...)
- de aanwezigheid van ongedierte
- andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.

Deze lijst is niet limitatief.

### **Artikel 3. Het register van verwaarloosde woningen of gebouwen**

§1. De gemeente houdt een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of gebouw;
- de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- een foto van de woning of het gebouw;
- het technisch verslag;

§2. De administratie neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§3. Een woning of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

### **Artikel 4. Kennisgeving van de voorgenomen registratie**

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een aangetekende zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte;
- het technisch verslag;
- informatie over de gevolgen van de registratie;
- informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

De aangetekende zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan

zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

#### **Artikel 5. Beroep tegen beslissing over opname in het register**

§1. Binnen een termijn van dertig kalenderdagen kan de zakelijk gerechtigde, hetzij zijn advocaat of wettelijk vertegenwoordiger, een administratief beroep instellen tegen een beslissing omtrent de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij de beroepsinstantie. De termijn om beroep aan te tekenen begint te lopen te rekenen vanaf de dag na de kennisgeving per beveiligde zending van de beslissing tot opname in het register.

§2. Het beroepschrift moet om ontvankelijk te zijn

- een poststempel of datum van afgifte bevatten;
- gemotiveerd zijn;
- ondertekend zijn;
- per beveiligde zending worden ingediend.

En minstens de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het adres of de kadastrale gegevens van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- alle bewijsstukken (minstens één) die aantonen dat de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen onterecht zou zijn. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij vertegenwoordiging door een advocaat.

§3. De houder van het zakelijk recht of diens vertegenwoordiger, kan een vervangend beroepschrift indienen, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd. Dit kan zolang de termijn van dertig kalenderdagen niet is verstreken.

§4. De registerbeheerder registreert elk beroepschrift in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de ontvankelijkheid van de volledige beroepschriften. Het beroepschrift is onontvankelijk in de volgende limitatief opgesomde gevallen:

- het is te laat ingediend;
- het voldoet niet aan de vereisten vermeld in §2 van dit artikel;
- het is niet afkomstig van een zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger conform § 2 van dit artikel.

§5. Het schepencollege doet uitspraak over het ingediende beroepschrift en betekent zijn beslissing met een aangetekende zending aan de indiener, binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

§6. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

## **Artikel 6. Een vrijstelling bekomen of schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen**

### **6.1 Vrijstellingen:**

§1. Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of goedgekeurd onteigeningsplan;

2° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is in een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als landschap, dorps- of stadsgezicht;

3° gerenoveerd wordt. Een bevoegd ambtenaar van de gemeente is gemachtigd de opvolging van de werken ter plaatse vast te stellen. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als :

- indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig vergunningsplichtig zijn moet een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning worden voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een maximumtermijn van twee jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. De vrijstelling kan niet volgen op een vrijstelling voor niet-vergunningsplichtige renovaties;
- indien het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen moet een gedateerde en ondertekende renovatienota worden voorgelegd, die door de administratie wordt goedgekeurd. In de renovatienota is minstens opgenomen: een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt. De vrijstelling geldt voor een maximumtermijn van twee jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. De vrijstelling kan niet volgen op een vrijstelling voor vergunningsplichtige renovaties.

### **6.2 Schrappingen:**

§1. De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het technisch verslag, **12 punten of meer** zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de administratie.

§2. Een gesloopte woning of gebouw wordt uit het register geschrapt, op voorwaarde dat de sloopwerken overeenkomstig de vergunning en volledig werden uitgevoerd, met inbegrip van het opruimen van het puin en het gelijkmaken van de grond. Het einde van de werken kan door de gemeente tijdens een plaatsbezoek vastgesteld worden. Een sloopvergunning is beperkt tot maximum 2 jaar en kan slechts éénmalig door de zakelijk gerechtigde worden aangevraagd.

§3. De registerbeheerder 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 door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

Het verzoek tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§4. De registerbeheerder onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register verwaarloosde woningen en gebouwen en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de

ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een aangetekende zending.

§5. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

#### **Artikel 7. Beroep tegen weigering tot schrapping**

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

Het beroepschrift moet om ontvankelijk te zijn:

- een poststempel of datum van afgifte bevatten;
- gemotiveerd zijn;
- ondertekend zijn;
- per beveiligde zending worden ingediend.

En minstens de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;

Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3 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.

§4. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. 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 door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een aangetekende zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van beroepschrift.

§6. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§7. Indien er geen tijdig beroepschrift werd ingediend of indien er sprake is van een onontvankelijk of ongegrond beroep, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het register, vanaf de datum van de administratieve akte.

**Artikel 9. Slotbepalingen**

§1 Dit reglement treedt in werking na de goedkeuring door de gemeenteraad en na publicatie ervan zoals bepaald in de artikelen 285-287 van het decreet lokaal bestuur.

§2 De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de uitvoering van dit besluit.