

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van dinsdag 28 januari 2020

Aanwezig:       Ils Van Hove - Voorzitter  
                  Tine Gielis - Burgemeester  
                  Benny Smets - Schepen  
                  Frank Sels - Schepen  
                  Gerda Broeckx - Schepen  
                  Jurgen Mensch - Schepen  
                  Anja Williams - Raadslid  
                  Bart Baumans - Raadslid  
                  Bob Nysmans - Raadslid  
                  Caroline Janssens - Raadslid  
                  Felix Vanbel - Raadslid  
                  Hanne Lintermans - Raadslid  
                  Ingrid De Rop - Raadslid  
                  Jeroen Helsen - Raadslid  
                  Leander Daems - Raadslid  
                  Louis Van Meijvis - Raadslid  
                  Nele Devoghel - Raadslid  
                  Niels Vermeulen - Raadslid  
                  Paul Mondelaers - Raadslid  
                  Raf Moons - Raadslid  
                  Richard Laermans - Raadslid  
                  Stefaan Hoes - Raadslid  
                  Theo Van de Weyer - Raadslid  
                  Willem Vankrunkelsven - Raadslid  
                  Jerry Verspreet - Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

**Edc:**           Omgeving

**13.01**        Gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

### **BESCHRIJVING**

---

#### **Aanleiding en Feitelijke context**

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

De gemeente heeft op grond van het besluit van de Vlaamse regering van 16/11/2018 over het lokaal woonbeleid 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 Heffingsdecreet 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 bij besluit van 23/05/2017. 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 30/05/2008 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.

## **Argumentatie**

Het voorgaande technisch verslag werd intergemeentelijk geëvalueerd in september 2019 en uit deze evaluatie bleek dat het technische verslag te soepel was, in die zin dat een groot aantal panden gebreken vertoonden 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.

## **JURIDISCH KADER**

---

- het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15/07/1997, zoals gewijzigd;
- het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur;
- het decreet van 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd;
- het besluit van de Vlaamse regering van 16/11/2018 over het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 5, 7 en 14;;
- het decreet van 22/12/1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ('Heffingsdecreet'), zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 24 en 25;

## **BESLUIT**

---

Met 14 stemmen voor (*Smets Benny, Sels Frank, Mensch Jurgen, Van Hove Ils, Gielis Tine, Broeckx Gerda, Moons Raf, Nysmans Bob, Vanbel Felix, Devoghel Nele, Lintermans Hanne, Van de Weyer Theo, Baumans Bart, Hoes Stefaan*) en 10 onthoudingen (*Mondelaers Paul, Laermans Richard, Vankrunkelsven Willem, De Rop Ingrid, Van Meijvis Louis, Williams Anja, Daems Leander, Janssens Caroline, Vermeulen Niels, Helsen Jeroen*).

### **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:
  1. een aangetekend schrijven;
  2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3. elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
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 19/04/1995 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:
  1. de volle eigendom;
  2. het recht van opstal of van erfpacht;
  3. 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 9 punten, van categorie III voor 18 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 19/04/1995 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 19/04/1995 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 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.

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 beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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 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 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 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 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 : Schraping 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 schraping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het gegronde verzoek tot schraping. De administratie kan hier gemotiveerd van afwijken.

§2. Voor de schraping 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 schraping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Zij onderzoekt het verzoek tot schraping, 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 beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

§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 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 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 zakelijk gerechtigde ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen.

#### **Artikel 7 : Slotbepaling**

§1. De gemeenteraadsbeslissing van 27/06/2017 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen wordt met ingang van 01/02/2020 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 01/02/2020 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Gedaan te Laakdal in zitting zoals voormeld.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur  
Get. Jerry Verspreet

De voorzitter  
Get. Ils Van Hove

Voor éénsluitend afschrift,

De algemeen directeur  
Jerry Verspreet

De burgemeester  
Tine Gielis



