

## RUIMTE

### Administratief reglement vaststelling verwaarlozing

Datum vaststelling beslissing door gemeenteraad: 19 december 2019

Datum bekendmaking beslissing op website: 24 december 2019

---

Artikel 1.- Er wordt een gemeentelijk administratief reglement vastgesteld dat van toepassing is voor de registratie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen.

Artikel 2.- De begrippen, gehanteerd in dit reglement, worden als volgt gedefinieerd:

- bevoegde ambtenaren: de ambtenaren van de gemeentelijke administratieve eenheid of interlokale vereniging De Woonwinkel die door het gemeentebestuur werden belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1<sup>o</sup>, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 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.
- Verwaarloosde toestand: een woning of gebouw wordt beschouwd als in verwaarloosde toestand, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.
- beveiligde zending: een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeninswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Artikel 3.- Registratie

De bevoegde ambtenaren maken het register van woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand op.

Artikel 4.- Registratiedatum

De registratiedatum is de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in het register wordt opgenomen.

Artikel 5.- Procedure en Registratie

- De bevoegde ambtenaren sporen woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand op. Dit gebeurt aan de hand van het technisch verslag verwaarlozing (zie bijlage 1 onderaan de tekst van het reglement). De graad van verwaarlozing wordt in dit verslag als volgt bepaald:
  - I staat voor 1 punt
  - II staat voor 3 punten
  - III staat voor 9 punten
- Indien een woning of een gebouw tussen de 12 en de 15 punten op het technisch verslag scoort, wordt een verwittiging aan de zakelijke gerechtigden gestuurd, ter aanmaning om de toestand van het pand te verbeteren. Een kopie van het technisch verslag wordt meegestuurd om aan te tonen waar verbeteringswerken aan het pand dienen te worden uitgevoerd.

- Indien een woning of een gebouw 15 of meer punten op het technisch verslag scoort, wordt een administratieve akte tot vaststelling verwaarlozing opgemaakt en per beveiligde zending aan alle zakelijke gerechtigden gestuurd. De zending bevat het technisch verslag en foto's van het pand.
- De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de verwaarloosde toestand en geldt als opnamedatum op het register van de woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand.
- De zakelijke gerechtigde kan binnen de 30 dagen (vanaf de dag na de betekening van de administratieve akte tot vaststelling verwaarlozing) beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname van het pand in de register van woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand. In het beroepsschrift moeten minstens volgende gegevens opgenomen worden:
  - de identiteit en het adres van de indiener;
  - de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
  - de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het register van woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;
- Het beroep wordt betekend aan het college van burgemeester en schepenen.
- De ontvangst ervan wordt gemeld aan de indiener .
- Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepsschrift).
- Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend. Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.
- Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. De beslissing over het beroep wordt per beveiligde zending meegedeeld.
- Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, wordt het pand definitief opgenomen in de register woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand. De datum van de opname is de datum van de administratieve akte tot vaststelling verwaarlozing.

#### Artikel 6.- Schraping uit het register

- De schraping uit het register van woningen/gebouwen in verwaarloosde toestand wordt aan het college van burgemeester en schepenen of bevoegde ambtenaar per beveiligde zending aangevraagd door de zakelijke gerechtigde.
- Een nieuw technisch verslag wordt opgemaakt. Indien het pand minder dan 15 strafpunten scoort op het technisch verslag wordt het pand op datum van aanvraag van de schraping geschrapt uit het register, tenzij kan bewezen worden dat de verwaarloosde toestand van het gebouw/de woning eerder werd weggewerkt.
- Binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek tot schraping wordt een beslissing genomen. De beslissing wordt meegedeeld aan de indiener.
- De zakelijke gerechtigde kan binnen de 30 dagen (vanaf de dag na de betekening van de beslissing tot weigering van schraping) beroep aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schraping. Het beroep wordt betekend aan het college van burgemeester en schepenen.
- Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepsschrift). Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend. Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.
- Als het beroep ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand wordt geweigerd of verhinderd waardoor het feitenonderzoek ter plaatse niet kan plaatsvinden. De beslissing over het beroep wordt meegedeeld.

#### Artikel 7.- Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.

# Bijlage 1: technisch verslag verwaarlozing

TECHNISCH VERSLAG VERWAARLOZING										
Adres:		Het pand scoort    punten								
Omschrijving:										
Datum onderzoek:	Dossiernr.:									
Onderzoeker: Tom Genouw										
	Graad van verwaarlozing		Graad van verwaarlozing							
	I    II    III		I    II    III							
	1    3    9		1    3    9							
<b>DAK(EN)</b>										
<b>Dakbedekking: staat van bedekking</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- losliggende/verschoven elementen</li> <li>- sterk verweerde elementen</li> <li>- onverantwoorde begroeiing</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- loszittend</li> <li>- sterk verweerd</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>							
<b>Dakgebinte</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- doorbuiging/verzakking</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Oneigenlijke gevelafwerkingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- storende afficering/befimpering</li> <li>- dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met oorspronkelijke bestemming): dichtgemetseld, dichtgefimmerd,</li> </ul>								
<b>Dakranden (andere dan goten)</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vereiste aansluitingen ontbreken</li> <li>- loszittende/sterk verweerde delen</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>GEVEL(S): gevelelementen</b>								
<b>Goten (bakgoten/hanggoten)</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- afwezig, niettegenstaande vereist</li> <li>- afhanginge/gebroken elementen</li> <li>- lekkages met zichtbare schade</li> <li>- afbladerende verf</li> <li>- onverantwoorde begroeiing</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Balken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- corrosie (staal)</li> <li>- schimmel- of insectenaantasting (hout)</li> <li>- betonrot (beton)</li> <li>- beschadiging</li> </ul>								
<b>Regenafvoerbuizen</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- afwezig niettegenstaande vereist</li> <li>- ernstige beschadigingen/lekkages</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Kolommen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- corrosie (staal)</li> <li>- schimmel- of insectenaantasting (hout)</li> <li>- betonrot (beton)</li> <li>- beschadiging</li> </ul>								
<b>Schoorstenen (gemetseld)</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gevaarlijk overhellend/onstabiel</li> <li>- loszittende delen</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Uitkragende balkon(s)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verweering van de meeste elementen</li> </ul>								
<b>Zelfdragende pijpsystemen</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gevaarlijk overhellend/onstabiel</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Inliggende loggia(s)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verweering van de meeste elementen</li> </ul>								
<b>GEVEL(S): gevelvlak</b>										
Grote heterogeniteit van materialen (ingevoelge onverantwoorde verbouwingen)		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Erkers</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verweering van de meeste elementen</li> </ul>							
<b>Metselwerk</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- uitgevallen voegwerk</li> <li>- loskomende stukken steen</li> <li>- structurele breuken/barsten</li> <li>- afbladerend schildenwerk</li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>BUITENSCHRIJNWERK</b>								
<b>Ramen en deuren</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- onverantwoorde begroeiing</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- verweerde (rot corrosie) kader/vleugel</li> <li>- afbladerende verf</li> <li>- glasbreuk</li> </ul>		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>						
		<b>OMGEVING</b>								
<b>Gevelbepiestering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- afvallend pleisterwerk</li> <li>- structurele breuken/barsten</li> <li>- afbladerende verf</li> <li>- onverantwoorde begroeiing</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- storende omgeving (langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin, onverantwoord stapelen/verzamelen van goederen,...)</li> <li>- puin (puin niet geruimd na sloop)</li> </ul>		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>						
		<b>EINDBEOORDELING</b>								
		$= (\text{kolom I} \times 1) + (\text{kolom II} \times 3) + (\text{kolom III} \times 9)$		<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">I</td> <td style="text-align: center;">II</td> <td style="text-align: center;">III</td> </tr> </table>				I	II	III
I	II	III								