



Vlaanderen
is wonen

Bestemming:

**Van doorn in het oog
tot aanpak van**

***verwaarloosde woningen en
gebouwen***

25/06/2019 Dag van het Lokale Woonbeleid



Samen voor één lokaal wonenbeleid



Vlaanderen
is wonen

Aanpak

- ▶ Welkom en korte kennismaking
- ▶ Verwaarlozing... Waarom wel? Waarom niet?
- ▶ Inleidend:
 - Regelgevend kader
 - Start aanpak verwaarlozing (reglement, opsporing, screening)
- ▶ Aan de slag!
 - Indicaties van verwaarlozing
- ▶ Vrijstellingen
- ▶ Vragen?

Verwaarlozing: ja of neen?



Vlaanderen
is wonen

Regelgevend kader

Decreet van de Vlaamse Regering op 23 december en in werking getreden op 1 januari 2017

=> Wijzigt hoofdstuk 6 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Definitie

► Art. 25. §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.



Start?

- ▶ Opmaak reglement
 - Bewuste keuzes maken!
 - Screening
 - × Ad hoc (bekendheid!)
 - × Straat per straat
 - × Koppelen aan andere acties (bv. leegstand)
 - Heffing
 - vrijstellingen

- ▶ Leren op het terrein

- ▶ Regelmatig evalueren en bijsturen

Vaststellen van verwaarlozing

- Technisch verslag met puntensysteem:

TECHNISCH VERSLAG VERWAARLOZING

Dossiernummer:

Adres gebouw/woning:

vervretel
1-07-1997

1 DAK(EN)

11 type dakvorm (overwegend)

- plat
 hellend
 gemengd
 niet zichtbaar

12 dakbedekking

121 aard van de (overwegende) bedekking

- pannen
 leien
 platen (al of niet gegolfd)
 banen (bitumineus, metaal,...)
 niet zichtbaar

123 staat van de bedekking

| | graad van verwaarlozing | | |
|----------------------------------|-------------------------|----|-----|
| | I | II | III |
| losliggende/verschoven elementen | alg | | |
| | niet alg | | |
| sterk verweerde elementen | alg | | |
| | niet alg | | |

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

16 regenafvoerbuizen

- afwezig, niettegenstaande vereist
- ernstige beschadigingen/lekkages

17 schoorstenen (buitendaks)

Foto 1: / . .

Foto 2: / . .

Datum onderzoek:

Controleur:

2113 gevelbepalingen

- afvallend pleisterwerk alg niet alg
- structurele breuken, barsten/verzakkingen
- afbladderende verf alg niet alg

2114 gevelbekledingen (plaatmat met luchtspleien, schroten, platen,...)

- loszittend alg niet alg
- sterk verweerd alg niet alg

2115 oneigenlijke gevelafwerkingen

- storende affichering en/of betimmeringen
- dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming m/d oorspronkelijke bestemming/dichtgemetseld, -getimmerd,...)

212 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



Vlaanderen
is wonen

Vaststellen van verwaarlozing

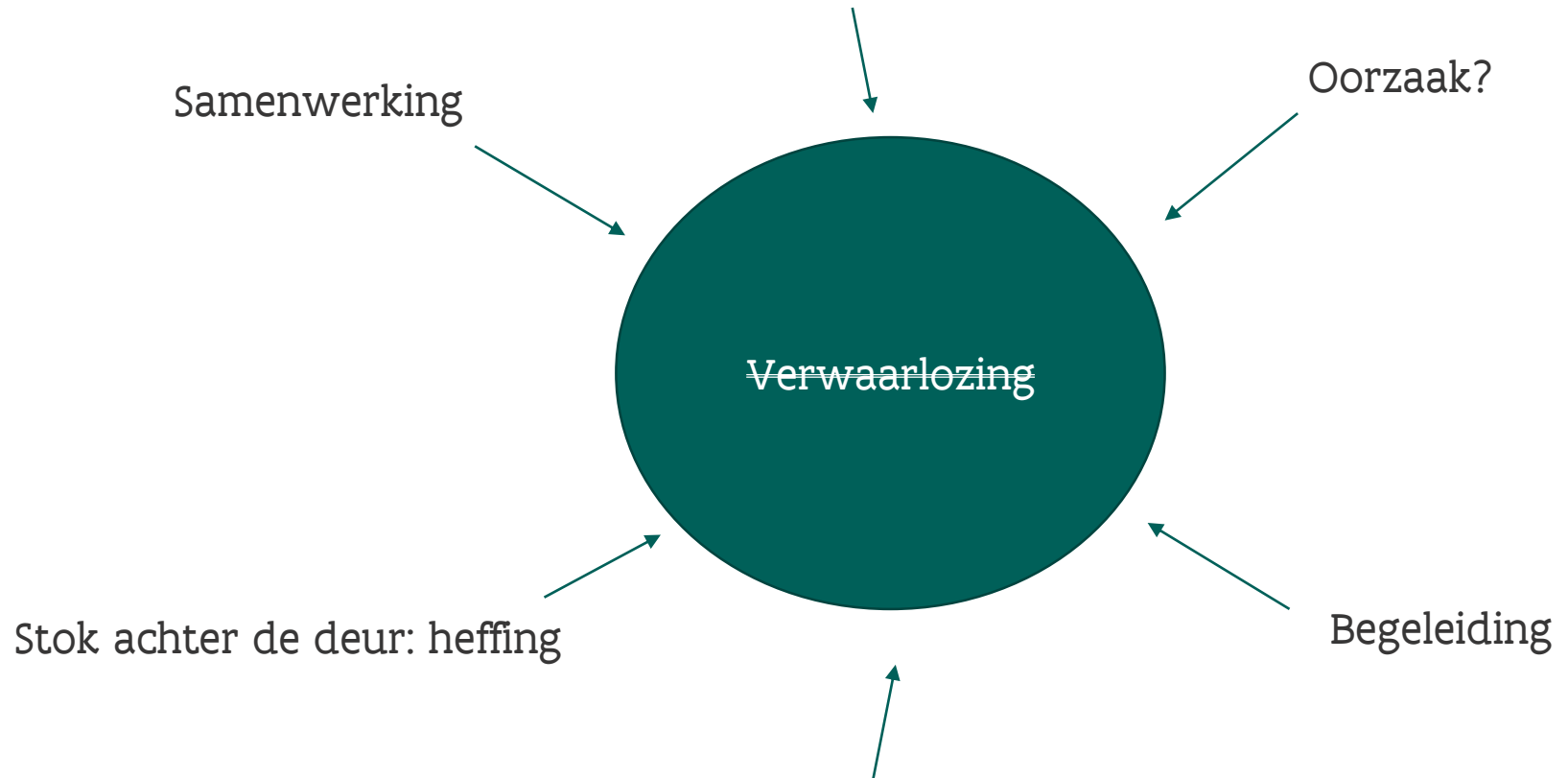
► Beschrijvend verslag:

§2. Een woning of een gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd als gebreken worden vastgesteld die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

- 1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of
- 2° de stabiliteit is aangetast en/of
- 3° onderdelen dreigen los te komen en/of
- 4° voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle tekenen van verwaarlozing. De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

Aanpak



Heffing - enkele voorbeelden

→ Startbedrag:

× 500 euro → 5000 euro

→ Maximum:

× 2000 euro → 10000 euro

► Berekening:

→ Startbedrag is maximumbedrag

→ Jaarlijkse verhoging bv. 1000,2000,3000

→ Vermenigvuldigen (x1,5)



Heffing

▶ Vrij te kiezen maar.....

→ Oneindig?

× OMZENDBRIEF KB/ABB 2019/2

× Beginselen van behoorlijk bestuur

→ Billijk en evenredig

→ Consequent en in redelijke mate voorspelbaar
(vertrouwensbeginsel)

Vrijstellingen = kiezen!



Vrijstellingen – enkele voorbeelden

- ▶ Overmacht
- ▶ Eigenaar-bewoner
- ▶ Onteigening (bv. RUP)
- ▶ Nieuwe zakelijke gerechtigde
- ▶ Monument



Vrijstellingen

- ▶ Jaarlijks – max 3 jaar
→ Vinger aan de pols – opvolging
- ▶ Totale onvoorwaardelijke vrijstelling SHM, bepaalde actoren
→ Kan niet
→ Tenzij wel zeer goede motivatie....

Algemene tips

- ▶ Gemeentelijke website up-to-date?
 - Cfr. Omzendbrief KB/ABB 2019/02
 - Uit een korte analyse zien we nog:
 - × Verwijzingen naar Vlaamse inventaris
 - × Oude reglementen
 - × Geen reglement terwijl dit er wel is

Vragen?

- ▶ Neem contact op met je begeleider lokaal woonbeleid!
- ▶ Algemene info op website:
 - <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/opdracht-verwaarlozing-bestrijden>

In opmaak!

Handleiding verwaarlozing

→ Op basis van jullie praktijk, vragen...

