

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	18 december 2025
Team	LB_Openbare Werken
Onderwerp	GR - Vaststelling waarborgreglement naar aanleiding van bouwwerken

Aanwezig: Bert Boonen, Roger Janssens, Suzanna Van heugten, Jeroen De Cuyper, Inne De Wachter, Glenn Smets, Wendy Dyck, Maarten Op de beeck, Ingrid Aerts, Nick Van Extergem, Annelies Vermeiren, Peter Gysbrechts, Kyante Jacobs, Freddy Vertommen, Cindy Leers, Marijke Wyns, Jonas Nicasy, Vanessa Van Vlasselaer, Ernie Kasprzak, Chris Bosmans, Chris De Veuster, Greta Van Asbroeck, Mieke Fransen, Nick Vercammen, Inge De Bie

Verontschuldigd: Christiaan Van Tongelen

Toelichting

De gemeente Putte is verantwoordelijk voor het behoud van de kwaliteit en veiligheid van het openbaar domein. Bij de uitvoering van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of bij het plaatsen van ondergrondse constructies zoals regenwaterputten, bufferbekkens, septische putten of kleinschalige waterzuiveringsinstallaties, bestaat het risico op beschadiging van het openbaar domein. Om dit risico te beheersen en de kosten van eventuele herstellingen te dekken, wordt een waarborg opgelegd aan de aanvrager van de vergunning.

Deze waarborg dient als financiële zekerheid voor de gemeente, zodat herstellingen aan het openbaar domein – uitgevoerd door de gemeentelijke technische dienst of een door de gemeente aangestelde aannemer – onmiddellijk en zonder bijkomende administratieve last kunnen worden uitgevoerd. Indien de waarborg onvoldoende blijkt om de werkelijke herstellkosten te dekken, wordt het verschil alsnog aangerekend aan de aanvrager.

Om de controle op schade en het beheer van waarborgen efficiënt te laten verlopen, geldt een terugvraagtermijn van vijf jaar. Waarborgen die niet binnen deze termijn worden teruggevraagd, worden als definitief verworven beschouwd door de gemeente, aangezien het na verloop van tijd niet meer mogelijk is om de staat van het openbaar domein objectief te beoordelen.

Juridisch kader

- [de gecoördineerde grondwet](#), artikel 173.
- decreet [over het lokaal bestuur](#), artikel 40, § 3 en 41,14°.
- decreet [over het lokaal bestuur](#), artikel 286 en 288.
- decreet [over het lokaal bestuur](#), artikel 330.
- **Het Omgevingsvergunningendecreet** en de uitvoeringsbesluiten: Bieden de mogelijkheid om bij het afleveren van een omgevingsvergunning voorwaarden op te leggen, waaronder het stellen van een waarborg voor het behoud van het openbaar domein.
- **Het principe van de vervuiler betaalt:** Wie schade veroorzaakt aan het openbaar domein, is verantwoordelijk voor het herstel ervan. De waarborg dient als voorafgaande financiële zekerheid om dit principe te kunnen toepassen.

- **Relevante rechtspraak en praktijk in andere Vlaamse gemeenten:** Het opleggen van een waarborg bij vergunningsplichtige werken is een gangbare en aanvaarde praktijk ter bescherming van gemeentelijke infrastructuur.

Financieel kader

n.v.t.

Beslissing

Stemming

24 ja-stemmen: Boonen B. - De Veuster C. - De Wachter I. - Dyck W. - Fransen M. - Jacobs K. - Janssens R. - Op de beeck M. - Smets G. - Van Asbroeck G. - Vermeiren A. / Aerts I. - Wyns M. / De Cuyper J. - Nicasy J. / Bosmans C. - De Bie I. - Gysbrechts P. - Leers C. - Van Extergem N. - Van heugten S. - Vercammen N. / Van Vlasselaer V. - Vertommen F.

Artikel 1:

De gemeenteraad stelt het reglement "Vaststelling waarborgreglement naar aanleiding van bouwwerken" vast, luidend als volgt:

"Motivering

De gemeente Putte is verantwoordelijk voor het behoud van de kwaliteit en veiligheid van het openbaar domein. Bij de uitvoering van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of bij het plaatsen van ondergrondse constructies zoals regenwaterputten, bufferbekkens, septische putten of kleinschalige waterzuiveringsinstallaties, bestaat het risico op beschadiging van het openbaar domein. Om dit risico te beheersen en de kosten van eventuele herstellingen te dekken, wordt een waarborg opgelegd aan de aanvrager van de vergunning.

Deze waarborg dient als financiële zekerheid voor de gemeente, zodat herstellingen aan het openbaar domein – uitgevoerd door de gemeentelijke technische dienst of een door de gemeente aangestelde aannemer – onmiddellijk en zonder bijkomende administratieve last kunnen worden uitgevoerd. Indien de waarborg onvoldoende blijkt om de werkelijke herstelkosten te dekken, wordt het verschil alsnog aangerekend aan de aanvrager.

Om de controle op schade en het beheer van waarborgen efficiënt te laten verlopen, geldt een terugvraagtermijn van vijf jaar. Waarborgen die niet binnen deze termijn worden teruggevraagd, worden als definitief verworven beschouwd door de gemeente, aangezien het na verloop van tijd niet meer mogelijk is om de staat van het openbaar domein objectief te beoordelen.

Juridische context

Dit reglement is gebaseerd op de gemeentelijke bevoegdheid tot het beheren en beschermen van het openbaar domein, zoals voorzien in:

- **Het Decreet Lokaal Bestuur (DLB):** Verleent gemeenten de autonomie om het beheer van het openbaar domein te regelen en om financiële waarborgen op te leggen ter bescherming van gemeentelijke eigendommen.
- **Het Omgevingsvergunningendecreet** en de uitvoeringsbesluiten: Bieden de mogelijkheid om bij het afleveren van een omgevingsvergunning voorwaarden op te leggen, waaronder het stellen van een waarborg voor het behoud van het openbaar domein.
- **Het principe van de vervuiler betaalt:** Wie schade veroorzaakt aan het openbaar domein, is verantwoordelijk voor het herstel ervan. De waarborg dient als voorafgaande financiële zekerheid om dit principe te kunnen toepassen.

- **Relevante rechtspraak en praktijk in andere Vlaamse gemeenten:** Het opleggen van een waarborg bij vergunningsplichtige werken is een gangbare en aanvaarde praktijk ter bescherming van gemeentelijke infrastructuur.

Deze juridische basis stelt de gemeente Putte in staat om op een rechtmatige, transparante en proportionele wijze een waarborg te heffen bij vergunningsplichtige bouwwerken, met het oog op het behoud van de kwaliteit en veiligheid van het openbaar domein.

Artikel 1: Basis waarborgreglement

Op basis van dit reglement wordt voor de aanvang van bouwwerken, een waarborg geheven teneinde herstellingen van het openbare domein te kunnen uitvoeren indien deze na afloop van de werken beschadigd zou zijn.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- **Openbaar domein:** Alle onroerende goederen die bestemd zijn voor het algemeen nut en beheerd worden door de gemeente Putte (o.a. wegen, voetpaden, bermen, pleinen, grachten)
- **Waarborg:** Een geldsom die door de bouwheer wordt gestort als financiële zekerheid voor het behoud en herstel van het openbaar domein tijdens en na de uitvoering van vergunningsplichtige werken. De waarborg kan geheel of gedeeltelijk worden aangewend door de gemeente voor het uitvoeren van herstellingen aan het openbaar domein indien schade wordt vastgesteld.
- **Bouwheer:** De natuurlijke persoon of rechtspersoon die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de vergunningsplichtige werken en die optreedt als opdrachtgever van de werken. De bouwheer is tevens verantwoordelijk voor het aanvragen van vergunningen, het naleven van reglementaire bepalingen en het terugvorderen van de gestorte waarborg.
- **Meerdere grondgebonden wooneenheden:** Betreft de realisatie van afzonderlijke, volwaardige wooneenheden onder één vergunningsaanvraag en op één kadastraal perceel waarbij een wooneenheid een fysieke eenheid is die ontworpen en bestemd is voor het huisvesten van één huishouden met ten minste een eigen kookgelegenheid en sanitaire en badgelegenheid.
- **Appartementsgebouw:** Een appartementsgebouw is een gebouw dat is ontworpen en bestemd om meerdere afzonderlijke, niet-grondgebonden wooneenheden te huisvesten. Deze wooneenheden (appartementen) dienen verticaal of horizontaal gestapeld te zijn en beschikken elk over de drie basisfuncties: een eigen kookgelegenheid, een eigen toilet en een eigen bad- of douchegelegenheid.
- **Handelspand:** Een handelspand is een onroerende eenheid die primair bestemd is voor het uitoefenen van detailhandel (verkoop van goederen aan de eindconsument) of diensten met een vergelijkbaar publiek karakter, waarbij het publiek direct toegang heeft tot de ruimte voor de aankoop, levering of ontvangst van de dienst.
- **Kantoorruimte:** Een kantoorruimte is een onroerende eenheid die primair bestemd is voor administratieve, intellectuele, adviserende of coördinerende werkzaamheden en waar doorgaans geen directe verkoop van goederen plaatsvindt en geen intensief in- en uitgaand publieksverkeer is.
- **Bedrijfsruimte:** Een bedrijfsruimte (ook vaak 'bedrijfsgebouw' of 'ruimte voor industrie/nijverheid' genoemd) is een onroerende eenheid die primair bestemd is voor de productie, bewerking, opslag of groothandel van goederen of voor logistieke en

ambachtelijke activiteiten. Deze ruimten vereisen doorgaans meer oppervlakte, kunnen overlast veroorzaken (geluid, verkeer) en zijn niet gericht op de detailhandel of administratie.

Artikel 3: Toepassingsgebied

De retributie wordt geheven voor het uitvoeren van werken op het openbaar domein op uitdrukkelijke vraag van derden of naar aanleiding van schade veroorzaakt door derden.

Artikel 4: Tarieven en berekening

Het bedrag van de waarborg wordt bepaald op basis van het type en de omvang van de geplande werken, als volgt:

1. Meerdere grondgebonden woongelegenheden van minstens drie (3) of meer wooneenheden

Inclusief eventuele plaatsing van een septische put, regenwaterput, kleinschalige waterzuiveringsinstallatie of andere werken:

- **Tot en met 6 wooneenheden:** €800,00
- **Voor elke bijkomende wooneenheid:** + €120,00
- **Maximumbedrag:** €4.000,00.

2. Nieuwbouw appartementsgebouwen

Inclusief eventuele plaatsing van een septische put, regenwaterput, kleinschalige waterzuiveringsinstallatie of andere werken:

- **Tot en met 6 wooneenheden:** €800,00 per appartementsgebouw
- **Voor elke bijkomende wooneenheid:** + €120,00
- **Voor inpandige handelspanden:** + €120,00 per inpandige handelspand
- **Maximumbedrag:** €4.000,00.

3. Nieuwbouw handelspanden, kantoorruimten of bedrijfsruimten in zijn geheel

Inclusief eventuele plaatsing van een septische put, regenwaterput, kleinschalige waterzuiveringsinstallatie of andere werken:

- €300,00 per 100 m² bebouwbare grondoppervlakte
- **Minimum waarborg:** €800,00
- **Maximumbedrag:** €4.000,00

4. Verbouwing handelspanden, kantoorruimten, bedrijfsruimten of appartementen van eenzelfde gebouw

Het betreft vergunningsplichtige verbouwingswerken aan één of meerdere handelspanden, kantoorruimten, bedrijfsruimten en/of appartementen deel uitmakende van eenzelfde gebouw.

- €250,00 per handelspand, kantoorruimte, bedrijfsruimte of appartementsgebouw
- **Minimum waarborg:** €600,00
- **Maximumbedrag:** €4.000,00

Voor andere type van bebouwingen of werken (zoals nieuwbouwwoning, verbouwingswerken woningen, bijgebouwen, zwembaden, ...) wordt geen waarborg gevraagd.

Artikel 5: Waarborgplichtige

De waarborg is verschuldigd door de bouwheer.

Artikel 6: Inning en invordering

De waarborg dient betaald te worden binnen de 30 dagen na toezending van de uitnodiging tot betaling.

Het opvragen van een waarborg zal mee vermeld worden in de omgevingsvergunning.

Artikel 7: Verplichtingen van de bouwheer

De bouwheer is verplicht om vóór de aanvang van de werken een gedetailleerde plaatsbeschrijving van het openbaar domein op te stellen ter hoogte van de bouwplaats. Deze plaatsbeschrijving moet de toestand van de weg, het voetpad, fietspad, groenvoorzieningen, signalisatie, nutskastjes, openbare verlichting en andere relevante elementen omvatten.

De plaatsbeschrijving mag worden opgesteld door een beëdigd landmeter, de architect, de aannemer of door de bouwheer zelf. Ze dient **digitaal in pdf-formaat** te worden ingediend bij de **dienst Openbare Werken** van de gemeente Putte.

De plaatsbeschrijving bestaat uit:

- Een **fotoverslag** met genummerde foto's genomen vanuit verschillende kijkrichtingen;
- Een **beschrijvend verslag** waarin bestaande schade of mankementen duidelijk worden omschreven;
- Een **inplantingsplan** waarop de locaties van de genomen foto's met hun corresponderende nummers zijn aangeduid.

Dit verslag dient als referentie om na afloop van de werken te kunnen beoordelen of eventuele schade aan het openbaar domein al aanwezig was vóór de start van de werken.

Indien geen plaatsbeschrijving wordt ingediend, wordt verondersteld dat het openbaar domein zich in **onbeschadigde staat** bevond vóór de aanvang van de werken. Eventuele schade die nadien wordt vastgesteld, zal dan volledig worden verhaald op de bouwheer.

Artikel 8: In bewaring geven van de waarborg

De bouwheer is daarenboven verplicht de waarborg in bewaring te geven bij de financieel directeur of zijn afgevaardigde voor aanvang van de werken.

Artikel 9: Terugbetaling waarborg

Na beëindiging van de bouwwerken dient de bouwheer de waarborg schriftelijk terug te vragen via het daartoe bestemde aanvraagformulier. De aanvraag wordt ingediend bij de dienst Openbare Werken van de gemeente Putte.

De terugbetaling van de waarborg gebeurt onder volgende voorwaarden:

- Indien het openbaar domein zich nog in de oorspronkelijke staat bevindt zoals vastgesteld vóór de aanvang van de werken, wordt de waarborg volledig terugbetaald.
- Indien schade aan het openbaar domein wordt vastgesteld, wordt de waarborg verminderd met de kosten van de herstelling, uitgevoerd door de gemeentelijke technische dienst of een door de gemeente aangestelde aannemer.
- Indien de herstellkosten hoger zijn dan het bedrag van de waarborg, wordt het verschil aangerekend aan de bouwheer.

De waarborg moet uiterlijk **binnen vijf jaar** na storting worden teruggevraagd. Waarborgen die niet binnen deze termijn worden teruggevorderd, worden in het begin van het daaropvolgende kalenderjaar, na advies van de dienst Openbare Werken, definitief overgeboekt naar de gemeentelijke rekening.

Op verzoek van de dienst Openbare Werken kan de waarborg langer worden aangehouden indien er gegronde redenen zijn.

Ter herinnering zal de gemeentelijke financiële dienst **één jaar vóór het verstrijken van de vijfjarige termijn** de bouwheren schriftelijk informeren over de nog niet teruggevorderde waarborgen. Het niet ontvangen van deze herinnering ontslaat de bouwheer echter niet van zijn verantwoordelijkheid: indien de termijn van vijf jaar is verstreken zonder terugvordering, wordt de waarborg **onherroepelijk eigendom van de gemeente**, ongeacht of de verwittiging heeft plaatsgevonden

Artikel 10: Inwerkingtreding

Het reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en vervangt alle voorgaande reglementen inzake dezelfde materie."

Artikel 2:

Dit reglement treedt in werking op 1/1/2026.

Artikel 3:

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht.

Namens de gemeenteraad,

Ernie Kasprzak
Algemeen directeur

Maarten Op de beeck
Voorzitter