

Uittreksel uit de notulen van De gemeenteraad

Zitting van 18 december 2025

28

Ruimte - Administratief reglement vaststelling verwaarlozing gebouwen - beslissing

Aanwezig:

Pedro Matthys; Annick Vermeulen; Stijn Timmerman; Peter Haesaert; Bart Vergote; Charlotte Vermeulen; Sofie Pollet; Ellen Goes; Katrien De Maré; Dominiek Sneppe; Krista Vander Meulen; Ilse Demeulemeester; Ann Pattyn; Günther Descheemaeker; Benny Vandamme; Niko Larock; André De Splentere; Pieter-Jan Desmedt; Birgit Icket; Nico De Ruwe; Kati De Voogt; Paul Braem; Joke De Craemer; Koen Lannoo; Gerda Buffel; Bernd Ramandt; Sabine Vermeire

Afwezig:

Emma Casteleyn

Besluit

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- artikelen 40 en 41, 14° van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten

Aanleiding

- het vaststellen van een gemeentelijk belastingreglement op verwaarlozing
- het vaststellen van de gemeentelijke belastingreglementen is de bevoegdheid van de gemeenteraad

Procedure

- goedkeuring beslissing door de gemeenteraad
- bekendmaking op de gemeentelijke website

Motivering

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid
 - de motivatie om verwaarloosde woningen en gebouwen te registreren geldt ook als reden om verwaarlozing te belasten
 - verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent
 - verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners
 - verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt
-

Artikel 3

Registratie van verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§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.

§3. De bevoegde ambtenaren sporen woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand op. Dit gebeurt aan de hand van het technisch verslag inzake 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

Bij het technisch verslag wordt minstens 1 foto gevoegd.

§4. Indien een woning of een gebouw 9 of meer punten scoort én scoort op minstens 2 verschillende categorieën uit het technisch verslag (daken, gevels, buitenschrijnwerk, terrein) wordt het pand als verwaarloosd beschouwd.

§5. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de verwaarloosde toestand en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§6. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§7. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 4

Kennisgeving van de registratie

§1 Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

1° de administratieve akte met het technisch verslag en de foto(s) van het pand,

2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,

3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,

4° informatie over de mogelijkheid tot schrappen uit het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5

Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

1° de identiteit en het adres van de indiener,
2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.
Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.
§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
§3. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.
§4. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1.
§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.
§6. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.
§7. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.
§8. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Artikel 6

Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het technisch verslag bij de administratieve akte, zoals bepaald in artikel 3, §2 t.e.m. 4, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

1° de identiteit en het adres van de indiener,
2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
3° de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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 administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.
Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7

Overgangsbepalingen

Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

Artikel 8

Het bestaande reglement van 19 december 2019 'vaststelling verwaarlozing' wordt opgeheven en vervangen door dit reglement.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 9

Het reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur en latere wijzigingen.

Artikel 10

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Pedro Matthys
voorzitter

**Voor eensluidend verklaard
afschrift**

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Annick Vermeulen
burgemeester

 Elektronisch ondertekend op
23/12/2025 door Sabine Simonne
Vermeire

 Elektronisch ondertekend op
23/12/2025 door Annick Margriet
Vermeulen