

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 16 december 2025

Aanwezig: Roxanne Leysen, voorzitter;

Ingrid Meulders, burgemeester;

Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, schepenen;

Koenraad Segers, schepen, voorzitter BCSD;

Anja Roofthoofd, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Cindy

Verschueren, Guy De Wachter, Olivier Op de Beeck, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De

Winter, Klaartje Maes, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande, raadsleden;

Jo Briers, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

AGENDAPUNT:

Gemeentelijk registratiereglement verwaarloosde woningen en gebouwen

DE GEMEENTERAAD:

FEITEN EN CONTEXT

Verwaarlozing van woningen en gebouwen komen op het grondgebied van de gemeente voor en moet bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

Het beleid met betrekking tot verwaarloosde woningen en gebouwen wordt overgeheveld van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau, waarbij de gewestelijke registratie en heffing volledig worden opgeheven.

WETTELIJKE MOTIVERING

Artikel 170, paragraaf 4 van de Grondwet.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het ministerieel besluit van 3 april 2017 houdende goedkeuring van de subsidie voor IVLW Rivierenland.

Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 40 en 41.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 11 september 2020.

INHOUDELIJKE MOTIVERING

De financiële toestand van de gemeente.

De noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 19 december 2017.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen.

FINANCIËLE IMPACT

Voor 2026-2031 (BBC3.0) worden deze inkomsten voorzien in het meerjarenplan onder ARK 7374 en beleidsveld 0020 'fiscale aangelegenheden'.

Na beraadslaging:

BESLISSING

17 stemmen ja (Roxanne Leysen, Ingrid Meulders, Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, Koenraad Segers, Anja Roofthoof, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Cindy Verschuere, Guy De Wachter, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes), 4 stemmen onthouding (Chris De Clerck, Olivier Op de Beeck, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande)

Artikel 1 – begripsomschrijvingen.

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

- 1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door de Gemeenteraad wordt belast met het beheer van de gemeentelijke inventaris
- 2° beroepsinstantie: het College van Burgemeester en Schepenen
- 3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a. een aangetekende brief
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c. een elektronische aangetekende zending.
- 4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- 5° gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, paragraaf 1, van dit reglement en artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen
- 6° registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- 7° registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen

- 8° woning: een goed vermeld in artikel 1.3, paragraaf 1, eerste lid, 66°, van boek 1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande)
- 9° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
- a) de volle eigendom
 - b) het recht van opstal of van erfpacht
 - c) het vruchtgebruik.

Artikel 2 – vaststelling van de verwaarlozing.

Paragraaf 1.

De door het College van Burgemeester en Schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 15 punten. De verwaarlozing van een bouwonderdeel is algemeen aanwezig wanneer ze aanwezig is over het hele onderdeel zoals te zien vanaf het openbaar domein. Onderdelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein blijven buiten de beoordeling en beïnvloeden de score noch in positieve noch in negatieve zin. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Paragraaf 2.

De verwaarlozing van een woning of gebouw kan vastgesteld worden vanop privé domein, mits de eigenaar van het privé domein hierover de schriftelijke toestemming geeft aan de ambtenaar bevoegd voor de vaststelling van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 3 – gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw
2. de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw
3. de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden
4. het nummer en de datum van de administratieve akte
5. de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag
6. de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan
7. de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Artikel 4 – registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Paragraaf 1.

De registerbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de beroepstermijn vermeld in artikel 6, paragraaf 1, tweede lid, 4°, of, wanneer een ontvankelijk beroep is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het beroep ongegrond is.

Paragraaf 2.

Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 5 – kennisgeving van de voorgenomen registratie.

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 het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte
- 2° het technisch verslag
- 3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement
- 4° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- 5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder(s) van het zakelijk recht. Is een woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6 – beroep tegen de voorgenomen registratie.

Paragraaf 1.

Tegen het voornemen, om een woning of een gebouw op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de houder van het zakelijk recht beroep indienen bij de beroepsinstantie. Op straffe van nietigheid moet het beroepschrift:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn

- 2° met een beveiligde zending worden ingediend
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a. de identiteit en het adres van de indiener
 - b. de vermelding van het nummer van de administratieve akte
 - c. de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft
- 4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

Paragraaf 2.

Een laattijdig ingediend beroep tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7. Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroepschrift.

Paragraaf 3.

De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Paragraaf 4.

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.

Paragraaf 5.

De beroepsinstantie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

Paragraaf 6.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

Paragraaf 7.

De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het beroepschrift.

Paragraaf 8.

Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7 – schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Paragraaf 1.

De registerbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quoterings in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 15 punten of meer zouden opleveren. De houder van het zakelijk recht richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder. Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a. de identiteit en het adres van de indiener
 - b. de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Paragraaf 2.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Paragraaf 3.

Als het verzoek tot schrapping 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.

Paragraaf 4.

De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

Paragraaf 5.

De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

Paragraaf 6.

De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek. Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

Paragraaf 7.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 8 – beroep tegen weigering tot schrapping.

Paragraaf 1.

Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen bij de beroepsinstantie. Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a. de identiteit en het adres van de indiener
 - b. de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft
 - c. de weigeringsbeslissing
- 4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

Paragraaf 2.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Paragraaf 3.

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.

Paragraaf 4.

De beroepsinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

Paragraaf 5.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

Paragraaf 6.

De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van beroepschrift. Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

Paragraaf 7.

Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 9 – slotbepalingen.

Paragraaf 1.

Dit reglement treedt in werking vanaf de goedkeuring door de Gemeenteraad.

Paragraaf 2.

Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met de uitvoering van dit besluit.

Artikel 10 – kennisgeving en afschriftverdeling.

Afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering over te maken aan:

- de dienst Financiën;
- de dienst Secretariaat;
- de dienst Communicatie en Informatie;



- het Administratief Toezicht – doorzendingsplicht;
- de dienst Wonen;
- de dienst Lokale Economie;
- de dienst Burgerzaken.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:
algemeen directeur
w.g. Jo Briers

voorzitter
w.g. Roxanne Leysen

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Handtekening(en)