



## **gemeenteraad**

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 8 december 2020  
Sector stadsontwikkeling - Dienst  
omgeving

---

<b>7</b>	<b>2020_GR_00267</b>	<b>Gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen: goedkeuring</b>
----------	----------------------	--

### **Samenstelling:**

---

#### **Aanwezig:**

de heer Bart Michiels, voorzitter ; mevrouw Mien Van Olmen, burgemeester; mevrouw Yoleen Van Camp, schepen; de heer Jan Michiels, schepen ; de heer Pascal Van Nueten, schepen; de heer Patrik De Cat, schepen; de heer Stefan Verraedt, schepen; de heer Peter Bellens, schepen; mevrouw Anne-Mie Hendrickx, raadslid; de heer Jan Bertels, raadslid; mevrouw Liese Bergen, raadslid; mevrouw Els Sterckx, raadslid; de heer Peter Verpoorten, raadslid; mevrouw Bieke Baeten, raadslid; de heer Rutger Moons, raadslid; de heer Rob Lathouwers, raadslid; mevrouw Evelyn Breugelmans, raadslid; de heer Andreas Huyskens, raadslid; de heer Jennis Wagemans, raadslid; mevrouw Eva Brandwijk, raadslid; mevrouw Eva Kerkhofs, raadslid; mevrouw Susy Matthijs, raadslid; mevrouw Lore Wagemans, raadslid; de heer Tom Olyslaegers; de heer Pieter Laureys; de heer François Vermeulen; mevrouw Griet Van Nueten; de heer Dirk Soentjens, algemeen directeur

#### **Verontschuldigd:**

mevrouw Priscilla Van Thielen, raadslid; mevrouw Annick De Grauwe

### **Beschrijving**

---

#### **Context, relevante voorgeschiedenis en fasen**

In het kader van de voorkoming en bestrijding van verwaarlozing van gebouwen en woningen, vastgelegd in het decreet van 22 december 1995 over de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (hierna het 'Heffingsdecreet'), is het beleid omtrent verwaarloosde gebouwen en woningen sinds 1 januari 2017 overgedragen van het Vlaamse gewest naar de gemeenten en steden.

Op 25 februari 2019 besliste het college van burgemeester en schepenen om vanaf 1 januari 2020 in te stappen in de intergemeentelijke dienstverlening leegstand en verwaarlozing. Op 4 juni 2019 nam de gemeenteraad de beslissing om vanaf 1 januari 2020 toe te treden tot het Kempens Woonplatform Zuidwest en om het subsidieaanvraagdossier goed te keuren.

Inzake leegstaande gebouwen en woningen keurde de gemeenteraad op 2 juli 2019 het belastingreglement op leegstaande gebouwen en woningen en het gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen goed. Op 11 februari 2020 keurde de gemeenteraad het aangepaste gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen goed,

waarbij IOK belast wordt met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister en het opsporen van leegstaande panden.

Inzake verwaarloosde en verkrotte gebouwen werden in 2019 volgende reglementen niet hernieuwd, in afwachting van de ondersteuning door de intergemeentelijke dienstverlening van IOK:

- belastingreglement 2017-2019 op verwaarloosde woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 7 maart 2017
- gemeentereglement inzake de inventarisatie van verwaarloosde woningen gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 7 maart 2017.

Er is nu overgegaan tot de opmaak van de nodige gemeentelijke reglementen inzake verwaarloosde gebouwen en woningen:

- gemeentelijk reglement inzake inventarisatie van verwaarloosde gebouwen en woningen
- gemeentelijk reglement inzake belasting op verwaarloosde gebouwen en woningen.

Onderhavig gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen wordt nu ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

#### **Juridische grond**

- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd, (hierna DGPB), zoals gewijzigd
- Besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 5, 7 en 14
- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, zoals gewijzigd, (hierna Heffingsdecreet)
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

#### **Argumentatie**

Vanaf 1 januari 2017 werd de bevoegdheid voor het inventariseren van verwaarloosde gebouwen en woningen van het Vlaams Gewest overgedragen naar de gemeenten en steden.

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.

De gemeente kan een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bijhouden op grond van artikel 2.15. van de Vlaamse Codex Wonen.

De gemeente heeft op grond van boek 2, deel 2 besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen ook als taak te werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium, aangezien zij aangesloten is bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (met name Kempens Woonplatform Zuidwest).

Boek 2, deel 2 besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt het decretale kader voor het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Een gemeentelijke verordening kan daarnaast nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De gemeente kan de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid. De gemeente heeft deze bevoegdheid overgedragen aan IOK bij gemeenteraadsbesluit van 2 juli 2019, om toe treden tot de intergemeentelijke dienstverlening van leegstand en verwaarlozing op 1 januari 2020. De door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden voor de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De intergemeentelijke administratie beoordeelt de verwaarloosde toestand van een gebouw of een woning aan de hand van de indicaties in een technisch verslag.

Het register van verwaarlozing is een nuttig monitoringsinstrument ten einde de verwaarlozing van gebouwen en woningen in kaart te brengen.

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

Het technisch verslag maakt integraal deel uit van deze beslissing.

## **Besluit**

---

De gemeenteraad keurt volgend gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, inclusief de bijlage waar in het reglement naar wordt verwezen (technisch verslag) goed:

### **GEMEENTEREGLEMENT INZAKE HET REGISTER VAN VERWAARLOOSDE GEBOUWEN EN WONINGEN**

#### **1. Algemene bepalingen**

Het reglement geldt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025.

Doel:

De stad stelt dat wonen voor elke doelgroep betaalbaar en kwaliteitsvol moet blijven. De stad vervult daarbij een regierol. Dit reglement heeft als doel de verwaarloosde gebouwen en woningen te inventariseren.

Definities:

1. Administratie: de personeelsleden van de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid belast worden met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en met de opsporing van verwaarloosde panden.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - a) een aangetekend schrijven
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.

3. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 over maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
4. Onafgewerkt gebouw of woning: een gebouw of woning waarvan de werken werden aangevat, maar dat niet binnen 3 jaar na de aanvang van de werken winddicht is.
5. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
6. Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

## **2. Wijze van inventarisatie**

§1. De administratie maakt een register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

§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.

Een onafgewerkt gebouw of woning wordt beschouwd als verwaarloosd.

De administratie beoordeelt de verwaarlozing van een gebouw of een woning op basis van de indicaties in het technisch verslag, dat als bijlage bij dit reglement gevoegd is.

Bij de beoordeling geldt een indicatie van categorie I voor 3 punten, van categorie II voor negen punten en van categorie III voor achttien punten.

Het gegeven dat het gebouw of de woning onafgewerkt is, leidt tot een score van 18 punten (categorie III).

Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten.

§3. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen aan de hand van een administratieve akte waarbij een fotodossier en het technisch verslag, met vermelding van de elementen die de verwaarlozing staven, gevoegd worden.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

De administratie stelt de houders van het zakelijk recht per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van verwaarloosde gebouwen en woningen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Deze kennisgeving omvat de administratieve akte met fotodossier en het technisch verslag.

## **3. Verhouding tot andere inventarissen**

Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 over maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een verwaarloosd gebouw of als een verwaarloosde woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 over maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als verwaarloosde gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

Een gebouw dat of een woning die door de gemeente geïnventariseerd is als leegstaand kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en omgekeerd.

#### **4. Beroep tegen het besluit tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1° de identiteit en het adres van de indiener

2° de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft

3° één of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet verwaarloosd is, met dien verstande dat de vaststelling van de verwaarlozing betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

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.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1° het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 4, §1

2° het beroepschrift gaat niet uit van een houder van het zakelijk recht

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het beslissingsorgaan dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing in de administratieve akte.

## **5. Schraping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen**

§1. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 2, §2, werden hersteld of verwijderd. Hiertoe dient de houder van het zakelijk recht te bewijzen dat het gebouw of de woning geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die op basis van het technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

Een onafgewerkt gebouw of woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de houder van het zakelijk recht bewijst dat het gebouw of de woning winddicht is gemaakt.

De administratie vermeldt als datum van schraping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het gegronde verzoek tot schraping. De administratie kan hier gemotiveerd van afwijken.

§2. Voor de schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§3. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 5, §1 voldaan is.

## **6. Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

§2. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Het beslissingsorgaan onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen met als datum van schrapping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het initiële verzoek tot schrapping. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid kan hier gemotiveerd van afwijken.

Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen

## **7. Procedure**

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt. Het reglement wordt afgekondigd en bekend gemaakt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

**Openbare stemming op besluit 1**

- unaniem voor

**Bijlagen**

---

1. Bijlage\_Technisch Verslag.docx

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de gemeenteraad

de algemeen directeur  
Dirk Soentjens

de voorzitter  
Bart Michiels