

ZITTING VAN 15 DECEMBER 2025

Aanwezig:

Nathalie Hellinckx, Schepen-Voorzitter
Maarten Mast, Burgemeester
David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher,
Schepenen
Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Jean De Block,
Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter,
Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Martine Devis, Niki
De Proft, Tim De Ridder, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de
Vreken, Lieven Vanderstappen, Raadsleden
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

WONEN	Gemeentelijk reglement opname van verwaarloosde woningen en gebouwen
GR/2025/320	
Openbare zitting	

Regelgeving:

Gelet op de gecoördineerde Grondwet, artikel 41, 162 en 170, § 4;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op boek 2, Deel 2, Titel 4, artikels 2.15 - 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op boek 2. Deel 2. Titel 4 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Onder artikel 2.14 staat verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken opgenomen als basisinitiatief;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel West-Brabant".

Omschrijving/overwegende:

Overwegende dat het bestaande gemeentelijk belastingreglement betreffende opname van verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2022-2025 dient te worden hernieuwd;

Overwegende dat de gemeente deelt uitmaakt van de Interlokale Vereniging Woonwinkel West-Brabant. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen als aanvullende activiteit (2020-2025) en als basisactiviteit (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat verwaarlozing decretaal wordt gedefinieerd als ernstige zichtbare en storende gebreken aan o.a. buitenmuren, dak, schrijnwerk en goten. Gemeenten kunnen deze definitie verder uitwerken en de vaststellingsprocedure bepalen via een reglement;

Overwegende dat de gemeentelijke registratie enkel geldt voor gebouwen zonder economische functie of met een economische functie op percelen kleiner dan 500 m², die niet onder het decreet van 19 april 1995 vallen;

Overwegende dat volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Er wordt voortaan gesproken van 'opnameattest' in plaats van administratieve akte en beschrijvend verslag;
- Identiteit en adres van de houder(s) van het zakelijk recht worden niet meer opgenomen omwille van GDPR;
- De definities van 'gebouw' en 'woning' werden geactualiseerd. Hierbij is de verwijzing naar het Grond- en Pandendecreet vervangen door een verwijzing naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, volgens de geldende regelgeving;
- Er wordt geen onderverdeling (appartement, kamer, ...) meer gemaakt van een woning;
- Er wordt afgestapt dat een woning of een gebouw minstens op het leegstandsregister moet staan om op te nemen op het verwaarlozingsregister;
- Omwille van rechtszekerheid mag de lijst met indicaties niet niet-limitatief zijn;
- Wijzigingen aan het opnameattest:
 - De woningcontroleurs voegden een nieuwe categorie (categorie II) toe. Zo kan er een beter onderscheid gemaakt worden tussen ernstige en minder ernstige gebreken;
 - Een woning wordt opgenomen vanaf 3 gebreken van categorie I of 1 gebrek van categorie II in plaats van 5 indicaties;
 - Het gebrek rond verwaarlozing van de tuin werd geschrapt omdat dit niet kan gebruikt worden voor vaststelling van een verwaarloosde woning of gebouw. De omgeving van het pand is iets anders dan het pand zelf;

Overwegende dat het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur.

BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De gemeenteraad keurt onderstaand reglement Opname van verwaarloosde woningen en gebouwen goed.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt het opnameattest (in bijlage) met indicaties die de verwaarlozing vaststellen goed.

Artikel 3 - Begripsomschrijvingen

1. Administratie: de personeelsleden die door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband belast zijn met de opsporing van leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen. Zij bezitten onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden. De administratie voert alle taken uit

met betrekking tot de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstands- en verwaarlozingsregister;

2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een (elektronisch) aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - via het e-loket;
 - elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
3. 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, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
4. Houder (of medehouder) van het zakelijk recht: de persoon of personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;
5. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
6. Vertegenwoordiger van de houder van het zakelijk recht: persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht. De houder van het zakelijk recht voegt bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij deze optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair;
7. Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 4 van dit reglement;
8. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Artikel 4 - Verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen;

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
2. het dossiernummer;
3. de datum van opname in het verwaarlozingsregister;

Artikel 5 - Vaststelling van verwaarlozing

§1. Een gebouw of een woning wordt als verwaarloosd beschouwd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Op basis van het opnameattest wordt geoordeeld hoeveel indicaties van verwaarlozing aanwezig zijn;

Als 3 of meer gebreken van categorie I (klein gebrek) of minstens 1 gebrek van categorie II (ernstig gebrek) aanwezig zijn, is er sprake van verwaarlozing;

§2. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest. Dit attest bevat minstens één foto en een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van het opnameattest geldt als datum van de vaststelling van de verwaarlozing en als opnamedatum in het register;

§3. Een woning of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan ook opgenomen worden in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, en omgekeerd;

§4. Een woning dat opgenomen is in het gemeentelijk register tweede verblijven, kan ook opgenomen worden in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, en omgekeerd;

§5. Een woning dat opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan eveneens worden opgenomen in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd;

Artikel 6 - Kennisgeving van de opname

§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;

§2. 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 de 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 het opnameattest betrekking heeft;

Artikel 7 - Beroep tegen de opname

§1. Het beroepschrift moet minstens de volgende gegevens bevatten:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. het dossiernummer 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 onterecht is gebeurd. De opname kan worden betwist met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

§2. De houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger dient beroep in tegen de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen binnen een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de beveiligde zending over de opname in het verwaarlozingsregister;

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §2 niet verstreken is. Dan vervalt het eerste beroep;

§4. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De beslissing wordt genomen op basis van de stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een beslissing op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd, of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek;

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent de beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de indiening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend;

§6. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister;

Artikel 8 - Schraping uit het verwaarlozingsregister

§1. De administratie kan op eigen initiatief een woning of gebouw uit het verwaarlozingsregister schrappen;

§2. Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger bewijst dat:

- de woning of het gebouw maximaal twee gebreken van categorie I vertoont en geen gebreken van categorie II, zoals vermeld in het opnameattest, en deze toestand niet langer aanleiding geeft tot verwaarlozing;
- de woning of het gebouw volledig werd gesloopt, wat blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin;

§3. De houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger kan via het e-loket of het meldingsformulier een schrapping aanvragen. De schrappingsaanvraag bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het dossiernummer en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken zoals vermeld in §2 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister;

§4. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister. Als de bewijsstukken onvoldoende blijken kan de administratie een aanvullend feitenonderzoek uitvoeren;

§5. Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de melding. Deze geldt eveneens als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt;

§6. De administratie neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek en brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister;

§7. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6. Dezelfde termijnen en procedures gelden;

Artikel 9 - Overgangsbepaling

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk reglement betreffende opname register verwaarloosde woningen en gebouwen van 20 december 2021. Woningen en gebouwen die voor 1 januari 2026 zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, blijven opgenomen met behoud van hun opnamedatum. Deze opname blijft rechtsgeldig en vormt de basis van de toepassing van dit reglement, tenzij de eigenaar aantoont dat de woning of het gebouw niet langer verwaarloosd is volgens de bepalingen van dit reglement;

Artikel 10 - Bekendmaking

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Datum uittreksel
16 december 2025

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx