

**ZITTING VAN 20 DECEMBER 2021**

**Aanwezig:** Walter Teugels, Voorzitter gemeenteraad  
Maarten Mast, Burgemeester  
Lien Casier, David De Valck, Steven Elpers, Toon Luypaert, Julie Asselman, Schepenen  
Mario Vandavelde, Tonia Abbeloos, Chantal Mostaert, Joris Verspecht, Ludwig De Mesmaeker, Toon Dours, Luc Robberechts, Stefaan Van Den Eynde, Nathalie Hellinckx, Anne Del Piero, Tom Van Gestel, Francis Wijns, Tom Vandenbossche, Jean De Block, Reinhoud De Bosscher, Luc Vrijders, Michiel De Potter, Raadsleden  
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:** Els Seghers, Raadslid

**Afwezig:**

<b>BURGERZAKEN</b>	<b>Reglement opname register verwaarloosde woningen en gebouwen</b>
<b>GR/2021/282</b>	
<b>Openbare zitting</b>	

**Regelgeving:**

Gelet op de artikels 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet, artikel 40 en 41;

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

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het ministerieel besluit van 13 december 2016 houdende goedkeuring van de subsidie voor de Interlokale Vereniging Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 22 februari 2021 houdende reglement verwaarloosde woningen en gebouwen;

**Motivering:**

Overwegend dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen;

Overwegende dat door voorgaande de gemeente Merchtem beslist een eigen reglement opname leegstandregister woningen en gebouwen op te stellen;

## **BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.**

### **Artikel 1. Begripsomschrijvingen**

De definities in Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn van toepassing.

Voor toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het verwaarlozingsregister wordt verstaan onder:

**1. Administratie:** de administratieve eenheid van de Woonwinkel West-Brabant, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;

**2. Administratieve akte:** deze genummerde akte bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de elementen die de verwaarlozing staven en als besluit de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister;

**3. Technisch verslag:** dit werkinstrument wordt gebruikt ter voorbereiding van de administratieve akte en laat de administratie toe ter plekke vaststellingen te noteren en deze eventueel later aan te vullen met gewijzigde informatie alsook met bezwaren van de zakelijk gerechtigde;

**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 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

**5. Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande:

- eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.
- appartement/studio: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich meerdere woningen bevinden.
- kamer of studentenkamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meerdere van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

**6. Zakelijk gerechtigde:** de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik;

**7. Vertegenwoordiger zakelijk gerechtigde:** een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, dient bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toe te voegen, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

**8. Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijze een (elektronisch) aangetekende zending; een afgifte tegen ontvangstbewijs of via e-loket;

**9. Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;

**10. Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

**11. Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO):** de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet

### **Artikel 2. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen (verwaarlozingsregister)**

§ 1. De administratie houdt een verwaarlozingsregister bij. Het verwaarlozingsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

1. een lijst 'verwaarloosde gebouwen';
2. een lijst 'verwaarloosde woningen';

§ 2. In elke lijst worden 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 (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;

### **Artikel 3. Registratie van verwaarlozing**

De administratie bezit de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, voor de opsporing en registratie van de verwaarlozing;

§ 1. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte bestaande uit:

- één of meerdere foto's;
- een technisch verslag, met vermelding van de indicaties die de verwaarlozing staven;

De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum;

§ 2. Er is sprake van verwaarlozing als:

- het gebouw of de woning werd opgenomen in het leegstandsregister en
- er minimaal 5 indicaties aanwezig zijn, zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve opsomming:
  - losliggende elementen aan de dakbedekking
  - sterk verweerde elementen aan de dakbedekking
  - doorbuiging of verzakking van het dakgebinte
  - vereiste aansluitingen die ontbreken aan de dakranden
  - loszittende of sterk verweerde delen aan de dakranden
  - afwezigheid, niettegenstaand vereist, van goten
  - afhangende/ gebroken elementen aan de goten
  - meerdere lekkages met zichtbare schade aan de goten
  - afwezigheid, niettegenstaand vereist, van regenafvoerbuizen
  - ernstige beschadigingen/ lekkages aan regenafvoerbuizen
  - gevaarlijk overhellend/ onstabiele gemetselde elementen van schoorstenen
  - loszittende delen van gemetselde schoorstenen
  - gevaarlijk overhellend/ onstabiele zelfdragende pijpsysteem van schoorstenen
  - grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen aan gevelvlak
  - uitgevallen voegwerk (1-2cm)
  - loskomende stukken steen

- structurele breuken, barsten/ verzakkingen
- afbladderend schilderwerk aan gevel
- afvallend pleisterwerk
- loszittende gevelbekleding
- sterk verweerde gevelbekleding
- storende affichering en/ of betimmering
- dichtgemaakte gevelopeningen
- niet afgewerkt gebouw - verval omgevingsvergunning
- corrosie aan gevelelementen
- verwerking van de meeste elementen van balkons
- verwerking van de meeste elementen van inliggende loggia's
- ernstige verwerking van de meeste elementen van erker(s)
- verweerde ramen en deuren
- afbladderende verf aan ramen en deuren
- glasbreuk aan ramen en deuren
- vervallen bijgebouw
- vuil of afvalstorting op grond
- aanwezigheid onkruid / verwildering van aangeplant groen op grond
- uitpuilende brievenbussen aanwezigheid van verwilderd groen op gebouw

#### **Artikel 4. Kennisgeving van registratie**

§ 1. De zakelijk gerechtigde wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het. De kennisgeving bevat:

- de genummerde administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag en het fotodossier;
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het verwaarlozingsregister;

§ 2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde. Bij gebrek hieraan aan zijn verblijfplaats. Bij gebrek hieraan 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 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger bij het college van burgemeester en schepenen schriftelijk beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte

- het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepschrift wordt de postdatum, de datum van elektronische zending of de datum van afgifte van het beroep gehanteerd;

§ 2. Een laattijdig ingediend beroep tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 6.

§ 3. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling.

§ 4. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift.

§ 5. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het verwaarlozingsregister

§ 6. De administratie neemt het gebouw of de woning op in het verwaarlozingsregister op vanaf de datum van de administratieve akte, als:

- er niet tijdig betwist wordt, of
- het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt

#### **Artikel 6. Schrapping uit het verwaarlozingsregister**

§ 1. Een woning wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning:

- niet meer in het leegstandsregister opgenomen is of
- minder dan 5 indicaties van verwaarlozing, vermeld in artikel 3, vertoont of
- het pand gesloopt werd. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd.

§ 2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger een gemotiveerd schriftelijk verzoek aan de administratie. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister, de beëindiging van de verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed en verklaring op eer.

Als datum van het beroepschrift wordt de postdatum, de datum van elektronische zending of de datum van afgifte van het beroep gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving van haar beslissing niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping te zijn ingewilligd.

§ 3. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling.

§ 4. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

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

**Artikel 7. Opheffing**

Het gemeenteraadsbesluit van 22 februari 2022 houdende Reglement verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgeheven.

**Artikel 8. Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2022 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikels 285 tot en met 288 van het decreet over het lokaal bestuur;

**Artikel 9.**

Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het gemeentelijke verwaarlozingsregister overeenkomstig alle voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn blijven opgenomen, met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Algemeen directeur  
Chris Van den Bossche

Voorzitter gemeenteraad  
Walter Teugels

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur  
Chris Van den Bossche

Voorzitter gemeenteraad  
Walter Teugels