

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van de Gemeenteraad van 24 november 2025

AANWEZIG: Frank Wilrycx, Burgemeester-Voorzitter
Leen Kerremans, Raf Verheyen, Monique Quiryne, Schepenen
Jef Van Accom, Kris Luyckx, José Van Aert, Evelien Willems, Tine Van der Vloet, Boris Kersemans, Koen Staes, Jan Quirijnen, Hanne Pelckmans, Geert De Bie, Heidi Thoné, Jens Willems, Eliene Geerts, Sandra Loomans, Raadsleden
Dries Couckhuyt, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD: Kris Govers, Schepen

Openbare zitting

Wijziging reglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

Wetgeving

het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd;
de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd;
het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd;

Feiten

de gemeente kan een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bijhouden op grond van artikel 2.15 Vlaamse Codex Wonen;
de gemeente heeft op grond van boek 2, deel 2 besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen ook de verplichting om een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bij te houden, aangezien zij aangesloten is bij een **intergemeentelijk samenwerkingsverband** ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (Kempens Woonplatform);
het register van verwaarlozing is een nuttig monitoringsinstrument ten einde de verwaarlozing van gebouwen en woningen in kaart te brengen;
boek 2, deel 2, titel 4 Vlaamse Codex Wonen bepaalt het decretale kader voor het register van verwaarloosde gebouwen en woningen; een gemeentelijke verordening kan daarnaast nadere materiele 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 intergemeentelijk samenwerkingsverband**; de gemeente heeft deze bevoegdheid overgedragen aan IOK; de door het beslissingsorgaan van het **intergemeentelijk samenwerkingsverband** met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
de **intergemeentelijk samenwerkingsverband** beoordeelt de verwaarloosde toestand van een gebouw of een woning aan de hand van de indicaties in een technisch verslag; dit kan leiden tot de opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;
het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen;

Motieven

- In de aanhef werden enkele verwijzingen naar decreten dewelke niet meer van toepassing zijn/gewijzigd zijn/gecoördineerd werden in andere wetgeving aangepast
- In de reglementen zelf werden enkele verduidelijkingen toegevoegd.
- Er werden enkele aanpassingen gedaan i.f.v. wijzigingen in het decreet m.b.t. Vlaamse Codex Wonen: bv. vervanging van 'de intergemeentelijke administratieve eenheid' door 'het intergemeentelijk samenwerkingsverband' en een aanvulling bij de definitie van een leegstaande woning
- De mogelijkheid tot indiening (bv. van een beroepschrift) via elektronisch aangetekende zending werd toegevoegd. Hier wordt eveneens aangegeven dat deze mogelijkheid enkel kan gebruikt worden indien de gemeente erin voorziet. Dit aangezien heel wat gemeenten, evenals IOK, deze legislatuur deze optie technisch gezien waarschijnlijk zal kunnen aanbieden aan de burger (of reeds aanbiedt).
- De reglementen leegstand en verwaarlozing werden, waar mogelijk, op elkaar afgestemd (bv. voor de beroepsindiening en de tariefverhogingen). De werkwijze voor vaststelling van leegstand en verwaarlozing, evenals de vrijstellingen (= gemeentelijke beleidskeuze), blijven uiteraard verschillend voor beiden.
- De bepaling m.b.t. een strengere puntentelling bij de schrapping van een pand werd verwijderd: in aanhef en in artikel 5, §1
- Aanpassing technisch verslag:
 - Onder punt 15 (goten) werden 2 indicaties toegevoegd: 'afbladderende verf' en 'verweerde omkasting (rot, corrosie...) omdat we uit ervaring merken dat we deze regelmatig tegenkomen, maar er niet echt een (aparte) categorie voor is
 - Onder punt 31, afbladderend verf werd er een vakje toegevoegd zodat hiervoor ook 9 punten kunnen toegekend worden
- M.b.t. het technisch verslag kan eveneens benadrukt worden dat dit een essentieel onderdeel van het reglement betreft (= namelijk de basis voor de terreinvaststellingen) en achteraan het reglement of in bijlage bij het reglement gevoegd dient te worden en ook door de gemeenteraad dient goedgekeurd te worden

Besluit Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de personeelsleden van **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** die door het beslissingsorgaan van **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** 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;

c) **elektronisch aangetekende zending, voor zover de administratie deze mogelijkheid aanbiedt.**

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;

4° 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.

5° 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;

6° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Artikel 2: Wijze van inventarisatie

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

§2. Een gebouw, ongeacht het een hoofd- en/of een bijgebouw betreft, 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.

Artikel 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 houdende 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 houdende 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.

Artikel 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 **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** 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. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

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;

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, met dien verstande dat de vaststelling van de verwaarlozing betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het beslissingsorgaan van **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** 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, 1^e tot en met 3^e lid;

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

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het beslissingsorgaan van **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het beslissingsorgaan van **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** 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 kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** 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 **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** 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.

Artikel 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 **(elektronische)** aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het gegronde verzoek tot schraping. De administratie kan hier gemotiveerd van afwijken.

§2. Voor de schraping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

Als het schrappingsverzoek 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 schraping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Zij onderzoekt het verzoek tot schraping 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 kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schraping 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 schraping, vermeld in artikel 5, §1 voldaan is.

Artikel 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 **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

§2. Het beslissingsorgaan van **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** 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 kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** 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 **het intergemeentelijk samenwerkingsverband** 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 **(elektronisch)** aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het initiële verzoek tot schrapping. Het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 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.

Artikel 7: Slotbepaling

§1. De gemeenteraadsbeslissing van 23 januari 2023 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2026 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement. De panden die op heden reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, blijven opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen op de datum van de administratieve akte.

§2. Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Technisch verslag

						Graad van verwaarlozing			
						I	II	III	
1	DAK(EN)								
	11	type dakvorm (overwegend)							
				plat					
				hellend					
				gemengd					
				niet zichtbaar					
	12	dakbedekking							
				aard van de (overwegende)					
	121	bedekking							

				pannen					
				leien					
				platen (al of niet gegolfd)					
				banen (bitumineus, metaal,...)					
				niet zichtbaar					
		122	staat van de bedekking						
				losliggende/verschoven elementen					
				sterk verweerde elementen					
			13 dakgebinte						
				doorbuiging/verzakking					
			14 dakranden (andere dan goten)						
				vereiste aansluitingen ontbreken					
				loszittende/sterk verweerde delen					
			15 goten (bakgoten/hanggoten)						
				afwezig, niettegenstaande vereist					
				afhangende/gebroken elementen meerdere lekkages met zichtbare schade					
				verstopte goten					
				afbladderende verf					
				verweerde omkasting (rot, corrosie ...)					
			16 regenafvoerbuizen						
				afwezig, niettegenstaande vereist					
				ernstige beschadigingen/lekkages					
			17 schoorstenen (buitendaks)						
				Gemetselde elementen					
				gevaarlijk overhellend/onstabiel					
				loszittende delen					
			zelfdragende pijpsystemen						

			gevaarlijk overhellend/onstabiel					
			18 plantengroei/mosgroei					
			19 dak: geheel of gedeeltelijk afwezig					
			2 GEVEL(S)					
			21 Voorgevel en zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel*					
			(* de gevels die niet beoordeeld kunnen worden zijn door te halen)					
			211gevelvlak					
			2111grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen					
			2112metselwerk					
			uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)					
			loskomende stukken steen					
			structurele breuken, barsten/verzakkingen					
			afbladderend schilderwerk					
			2113gevelbepresteringen					
			afvallend pleisterwerk					
			structurele breuken, barsten / verzakkingen					
			afbladderende verf					
			2114gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtspouw: leien, schroten, platen ...)					
			loszittend					
			sterk verweerd					
			2115oneigenlijke gevelafwerkingen					
			storende affichering en/of betimmeringen					
			dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de					
			oorspronkelijke bestemming), dichtgemetseld, dichtgetimmerd ...					
			212gevelelementen					

			2121	balk(en)					
				corrosie (staal)					
				schimmel- of insektenaantasting (hout)					
				betonrot (beton)					
				beschadiging					
			2122	kolom(men)					
				corrosie (staal)					
				schimmel- of insektenaantasting (hout)					
				betonrot (beton)					
				beschadiging					
			2123	uitkragende balkon(s): verwerking van de meeste elementen					
			2124	inliggende loggia('s): verwerking van de meeste elementen					
			2125	erker(s): ernstige verwerking van de meeste elementen					
				(dak/dakrand/raam/structuur)					
			22	plantengroei/mosgroei					
			23	gevel(s): één of meerdere gevels ontbreken					
			3	BUITENSCHRIJNWERK					
			31	Ramen en deuren					
				verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel					
				afbladderende verf					
				glasbreuk					
			32	plantengroei/mosgroei					
			33	ramen en deuren: één of meerdere ramen en/of deuren ontbreken					

4 ONAFGEWERKT							
41 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 EINDBEOORDELING				kolomtotaal			=
Indien $(A*3) + (B*9) + (C*18) \geq 18$ is er sprake van een verwaarloosd gebouw of woning					A	B	C

Voor eensluidend verklaard afschrift van de Gemeenteraad op 25 november 2025

De Algemeen directeur

De Burgemeester-Voorzitter

Dries Couckhuyt

Frank Wilrycx