

Uittreksel uit de gemeenteraad dd. 17 december 2025

Aanwezig: Mathias Goos, Burgemeester - Voorzitter
Roger Deldaele, Willy Glorieux, Schepenen
Vincent Devos, Nicolas Debonnet, Sylvie Delcour, Dieter Vervaecke, Lieselot Deldaele, Sylvia Van Daele, Raadsleden
Tim Focquaert, Waarnemend Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Conny Seynaeve, Schepen
Sylvie Pauwels, Raadslid
Wout Lefebvre, Algemeen Directeur

Afwezig: /

In openbare zitting vergaderd,

Het reglement op verwaarlozing van gebouwen, woningen en terreinen (verwaarlozingsregister) met ingang van 01/01/2026 wordt goedgekeurd

Motivering

Overwegende dat Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegende dat verwaarlozing de voorbode is van verkrotting: een toestand waarin woningen, gebouwen en terreinen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent;

Overwegende dat verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen makkelijker het mikpunt vormen van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners;

Overwegende dat verwaarlozing een gevoel van onveiligheid creëert, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt;

Overwegende dat verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen het minder aantrekkelijk maken voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren, te verbeteren of hun terrein te onderhouden;

Overwegende dat verwaarloosde gevels en terreinen in het straatbeeld de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels tenietdoen;

Overwegende dat verwaarloosde woningen en gebouwen minder of niet bruikbaar zijn voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt;

Overwegende dat het wenselijk is dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de gemeente beschikbaar is niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat gemeenten op basis van Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.15 tot en met 2.20, een register van verwaarloosde woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat gemeenten een reglement kunnen aannemen om nadere materiële en procedurele regelen voor het verwaarlozingsregister te bepalen;

Overwegende dat de strijd tegen de verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen maar een effect zal hebben als de opname in een verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Bevoegdheid

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op artikel 40, § 3; 41,14° en 177, 2° van het Decreet over het Lokaal Bestuur;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de administratieve eenheid van [de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband], belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze:

een aangetekende zending;

een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke ander door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van de kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

3° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

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, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

5° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom,
- het recht van opstal of van erfpacht,
- het vruchtgebruik;

6° opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

7° verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

8° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

9° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

10° terrein : elk bebouwd en onbebouwd perceel

11° renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota renovatiewerken conform het decreet betreffende de omgevingsvergunning

Het document dient aan te tonen welke grondige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden aan de woning of gebouw. De uitvoering van de werken moeten een aanzienlijke werktijd vereisen en van die omvang zijn dat zij de normale bewoning van het gebouw belemmeren. Uitgesloten zijn verfraaiingswerken.

Een renovatienota bestaat minimaal uit de volgende stukken:

- een overzicht van de renovatie- of sloopwerken;
- een (gedetailleerd) tijdschema voor de uitvoering van de renovatie- of sloopwerken.
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Artikel 2 verwaarlozingsregister

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

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

1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw of terrein,

2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw of terrein,

3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,

4° het nummer en de datum van het opnameattest,

5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname,

6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan,

7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw of terrein zich situeert.

Artikel 3 registratie/opname van verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

§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.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken.

Tekenen van verval en/of verwaarlozing bij woningen en gebouwen:

- niet-afgewerkte nieuwbouw, die 3 jaar na de beslissingsdatum van de stedenbouwkundige vergunning niet wind- en/of waterdicht is;
- ingevallen dakgedeelten;
- grote afgebrokkelde stukken uit de dakbedekking en/of ontbrekende dakbedekking;
- gevaarlijk overhellende en/of onstabiele schoorsteen en/of loszittende delen
- beschadigde dakvensters en/of dakkapellen;
- gebroken, afhangende, ontbrekende dakgoten en/of regenwaterpijpen en/of lekkages aan de gevel;
- ingestorte muurgedeelten;
- scheve en/of sterk overhellende muren;
- uitgevallen voegwerk, loskomende stukken steen en/of structurele breuken, barsten en/of verzakkingen aan de gevel
- ontbrekende ramen en/of deuren;
- beschadigde ramen, deuren en/of glaswerk;
- reclameborden voor raam- en/of deuropening;

- raam- en/of deuropeningen, achteraf dichtgemaakt met stenen, hout of andere materialen in het muurvlak of ertegenaan;
- beschadigde en/of niet onderhouden omheining(en);
- beplakking met papier, affiches, ...;
- afbladerde verf en/of crêpe;
- roestvorming;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk;
- massale en/of langdurige aanwezigheid van onkruid;
- langdurig niet onderhouden tuingedeelte(n);
- stockage van autowrakken, meubelen en/of ander materiaal op de oprit of in de voortuin;
- vuil- en/of afvalstorting op de oprit of in de voortuin;
- opgebroken en/of beschadigde verharding(en);
- aanwezigheid van ongedierte;
- graffiti.

§3. Een terrein – bebouwd of onbebouwd – waarvan wordt vastgesteld dat het niet regelmatig (de zaaddragende vegetatie moet jaarlijks minstens één maaibeurt krijgen in de periode na 15 juni en 15 juli en het maaisel moet worden verwijderd) wordt onderhouden, overwoekerd is door ongewenste begroeiing of waarop zich groenafval of andere afvalproducten bevinden waardoor het uitzicht storend is voor de esthetiek van de omgeving of van het woon- en leefmilieu wordt beschouwd als verwaarloosd.

Tekenen van verval en/of verwaarlozing bij terreinen:

- uiterlijke verschijnselen van vuil- en/of afvalstorting;
- massale en/of langdurige aanwezigheid van onkruid;
- opgebroken en/of beschadigde verharding(en);
- beschadigde en/of niet onderhouden omheining(en);
- roestvorming;
- uitpuilende en/of dichtgeplakte brievenbus;
- langdurig niet onderhouden tuingedeelte(n);
- stockage van autowrakken, meubelen en/of ander materiaal;
- vuil- en/of afvalstorting;
- aanwezigheid van ongedierte.

§3. De verwaarloosde woning, het gebouw of terrein wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§4. Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§5. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Artikel 4 Kennisgeving van de registratie/opname

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.

De kennisgeving bevat:

- 1° het opnameattest met het beschrijvend verslag,
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- 4° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

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 zijn 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, het gebouw of het terrein waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 5 beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het College van Burgemeester en Schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener,
- 2° de vermelding van het nummer van het opnameattest 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, het gebouw of het terrein in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

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.

§2. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

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

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

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning, het gebouw of het terrein opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§8. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 6 schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning, een gebouw of een terrein wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij het opnameattest, zoals bepaald in artikel 3, §2 en 3, hersteld zijn of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen, woningen en terreinen belaste personeelsleden.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

1° de identiteit en het adres van de indiener,

2° de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,

3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek 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 schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning, het gebouw of het terrein geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning, het gebouw of het terrein uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Artikel 7 beroep tegen een weigeringsbeslissing tot schrapping

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van het schrijven waarin de zakelijk gerechtigde in kennis gesteld werd van de beslissing tot weigering van schrapping uit verwaarlozingsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij het College van Burgemeester en Schepenen beroep aantekenen tegen deze weigeringsbeslissing.

Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

§2. Beroep tegen de weigering tot schrapping uit het verwaarlozingsregister dient aan het College van Burgemeester en Schepenen betekend te worden door middel van een beveiligde zending. Elk binnenkomend beroepschrift tegen de weigering tot schrapping wordt geregistreerd in het verwaarlozingsregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener ervan.

§3. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over het beroep tegen de weigering tot schrapping en betekent deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 60 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het verzoekschrift. De uitspraak wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

§4. Wanneer het beroep als gegrond wordt beschouwd, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het verwaarlozingsregister op datum van de aanvraag tot schrapping. Dit wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

Indien het College van Burgemeester en Schepenen geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het derde lid, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd

Artikel 8

Dit reglement treedt in werking op 01/01/2026. Het reglement dd. 18/12/2019 betreffende DE INVENTARISATIE en de BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN ZICHTBAAR VANAF HET OPENBAAR DOMEIN vanaf 2020 wordt opgeheven.

Waarvan akte,

In Opdracht:

De Waarnemend Algemeen Directeur,
(get.) Tim Focquaert

De Burgemeester - Voorzitter,
(get.) Mathias Goos

Voor éénsluidend afschrift,
Spiere-Helkijn 23 december 2025

De Algemeen Directeur,
Wout Lefebvre

De Burgemeester - Voorzitter,
Mathias Goos

