

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 11 december 2025.

Aanwezig: Chris Delneste, voorzitter van de raad
Francis Benoit, burgemeester
Jan Deprez, Willem Vanwynsberghe, Isabelle Vereecke, schepenen
Bram Deloof, voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst
Johan Schietgat, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Jeroen Dujardin,
Johan Bossuyt, Ann Dendauw Van Ooteghem, Marc Plets, Eveline
Van Haverbeke, Tom Leece, Céline D'Halluin, Greta Verhaeghe,
Lotje Verschaete, Emma Bernolet, Geert Lesage, Christophe
Dewaele, Larisa Petrova, raadsleden
Els Persyn, algemeen directeur

Verontschuldigd: Sarah Stamper, raadslid

Voorwerp **Gemeentelijk reglement op de inventarisatie van
verwaarloosde woningen, gebouwen en kamers**
- **opheffen beslissing goedgekeurd door de gemeenteraad
van 24 oktober 2019**
- **goedkeuren aangepast reglement**

In openbare vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Artikel 170§4 van de grondwet.

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Het decreet van 27 maart 2009 en latere wijzigingen, betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de Vlaamse Wooncode.

Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Feiten, context en argumentatie

De gemeenteraad keurde in zitting van 24 oktober 2019 het huidige inventarisatiereglement voor verwaarloosde woningen goed. Een gebouw of woning wordt als verwaarloosd beschouwd wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan de bouwelementen zoals dak, gevels, buitenschrijnwerk...

De gebreken worden vastgesteld van op het openbaar domein. We spreken van algemene gebreken indien ze zich voordoen over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw.

Gebreken zijn beperkt van omvang indien ze zich voordoen over minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw.

Om als verwaarloosd te worden gekwalificeerd, moet er minstens sprake zijn van vier beperkte gebreken of twee algemene gebreken ofwel twee beperkte gebreken en één algemeen gebrek. De verwaarlozing wordt vastgesteld aan de hand van een technisch verslag.

Naar aanleiding van de aanpassing van het heffingsreglement verwaarlozing, werd ook het inventarisatiereglement geactualiseerd. Hierbij werd ook rekening gehouden met de doorgevoerde actualisaties in het inventarisatiereglement voor leegstaande woningen, gebouwen en kamers, zodat beide reglementen grotendeels gelijklopend zijn.

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het inventarisatiereglement verwaarlozing van 24 oktober 2019 zijn:

- vermelding van de jaarlijkse inventarisatiedatum van 15 oktober;
- verduidelijken van de richtlijnen wanneer een beveiligde zending wordt gebruikt;
- ambtshalve schrapping van de inventaris;
- aanpassing van het technisch verslag, zodat ook essentiële bouwelementen die ontbreken als gebrek kunnen worden meegeteld. Bijvoorbeeld een ontbrekende dakgoot, ontbrekend raam... en aanvullen van de categorie poorten.

Verwijzingen

Beslissing van de gemeenteraad van 24 oktober 2019 betreffende de goedkeuring van het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het subsidiedossier van de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 18 september 2025, inzonderheid de actie onder beleidsprioriteit 1: Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registeren en aanpakken.

Publieke stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

Het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 24 oktober 2019, wordt opgeheven.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt onderstaand aangepast reglement goed betreffende de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen:

Artikel 1: Definities

1. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

2. Administratieve akte: het stuk waarin de verwaarlozing wordt vastgesteld.

3. Inventarisatiedatum: de datum waarop de woning of het gebouw op de inventaris wordt opgenomen of na schrapping wordt heropgenomen.

4. *Inventarisatieperiode: periode waarin het pand opgenomen is op de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.*
5. *Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*
6. *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 en dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld onder 5.*
7. *Zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik.*
8. *Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs.*
9. *Verwaarlozing: 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.
De gebreken worden vastgesteld van op het openbaar domein en zijn algemeen indien ze zich voordoen over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw. Gebreken zijn beperkt van omvang indien ze zich voordoen over minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van het betreffende bouwelement van de woning of het gebouw.
Om als verwaarloosd te worden gekwalificeerd, moet er minstens sprake zijn van vier beperkte gebreken of twee algemene gebreken ofwel twee beperkte gebreken en één algemeen gebrek. De verwaarlozing wordt vastgesteld in een technisch verslag.*
10. *Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.*

Artikel 2: Inventaris

§1. *De gemeente houdt een gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.*

In deze inventaris worden minimaal 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 adres van alle zakelijk gerechtigden;*
- 4° *het nummer en de datum van de administratieve akte;*
- 5° *de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag.*

§2. *Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in de gemeentelijke inventaris van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.*

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 3: Wijze van inventarisatie

§1. *De administratie is bevoegd om verwaarlozing van woningen en gebouwen op te sporen en vast te stellen aan de hand van het technisch verslag. Dit technisch verslag wordt meegestuurd met het schrijven met de melding van de vaststelling.*

§2. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze vaststelling.

De houder van het zakelijk recht kan binnen het jaar na de kennisgeving aantonen dat het gebouw en/of woning niet (meer) verwaarloosd is of het puin verwijderd is.

§3. Wanneer de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt de gebreken binnen het jaar weg te werken, maakt de administratie een administratieve akte van verwaarlozing op. De akte wordt per beveiligde zending verstuurd aan de houder(s) van het zakelijk recht en vermeldt de inventarisatiedatum waarop het gebouw en/of de woning wordt opgenomen in de gemeentelijke inventaris verwaarlozing.

§4. De gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt jaarlijks opgemaakt op 15 oktober.

Artikel 4: Betwistingen inventaris verwaarlozing

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 3 §3, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie, zijnde het college van burgemeester en schepenen, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2 Het beroepsschrift dient ingediend met een beveiligde zending of door afgifte tegen ontvangstbewijs. Het beroepsschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft.
- Een of meer bewijsstukken die de vaststelling van verwaarlozing betwisten. Dit kan met alle bewijsstukken van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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.

§3. Zolang de indieningstermijn van 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

§4 De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepsschrift in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepsschrift binnen een termijn van negentig dagen. De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepsschrift. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- Het beroepsschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 4 §1;
- Het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger;
- Het beroepsschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee binnen een termijn van negentig dagen met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste ambtenaar.

§6. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§7. Indien de beslissing tot opname op de inventaris verwaarloosde woningen en gebouwen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning op in de inventaris verwaarloosde woningen en gebouwen vanaf de inventarisatiedatum.

Artikel 5. Schrapping uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De administratie schrapt een woning of een gebouw uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw niet meer voldoet aan de definitie van verwaarlozing. Bij sloop kan een geïnventariseerde woning of gebouw geschrapt worden na verwijdering van het puin.

§2. Voor de schrapping richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. De datum van verzending geldt als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3 Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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.

§4. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd.

§5. De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van twee maanden die ingaat de dag na de betekening van verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending indien ze voor de verzoeker negatief is.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

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

§7. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 4.

§8 Indien de gemeente, zonder dat de belanghebbende zelf initiatief neemt, zelf vaststelt dat een gebouw of woning in aanmerking komt voor schrapping, dan kan de gemeente dit pand ambtshalve van de inventaris schrappen zonder dat dit voor de belanghebbende tot ruimere rechten kan leiden. De zakelijke gerechtigde wordt hiervan per gewone zending op de hoogte gebracht.

Artikel 3

Het technisch verslag tot vaststelling van verwaarlozing wordt aangepast.

Artikel 4

Deze beslissing is onderworpen aan het administratief toezicht.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

algemeen directeur,
(get.) Els Persyn

voorzitter van de raad,
(get.) Chris Delneste

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur
Els Persyn

burgemeester
Francis Benoit