

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	18 december 2025
Team	LB_Managementteam
Onderwerp	GR - Vaststelling reglement op de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Aanwezig: Bert Boonen, Roger Janssens, Suzanna Van heugten, Jeroen De Cuyper, Inne De Wachter, Glenn Smets, Wendy Dyck, Maarten Op de beeck, Ingrid Aerts, Nick Van Extergem, Annelies Vermeiren, Peter Gysbrechts, Kyante Jacops, Freddy Vertommen, Cindy Leers, Marijke Wyns, Jonas Nicasy, Vanessa Van Vlasselaer, Ernie Kasprzak, Chris Bosmans, Chris De Veuster, Greta Van Asbroeck, Mieke Fransen, Nick Vercammen, Inge De Bie

Verontschuldigd: Christiaan Van Tongelen

Toelichting

Raadslid De Wachter vervoegt de zitting tijdens de behandeling van dit agendapunt.

De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van reglementen.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente. Buurten met een hoger onveiligheidsgevoel een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten vragen.

Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid. Ook als verwaarloosde panden nog gebruikt worden, zien ze eruit alsof er nauwelijks nog iemand naar omkijkt. Woningen en gebouwen in een goede staat zorgen daarentegen voor een levendigere omgeving en een groter veiligheidsgevoel.

De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in omgevingsaanleg en het mooier en veiliger maken van straten en verkeersassen. Onder die omstandigheden is het verantwoord om eigenaars van verwaarloosde woningen en gebouwen aan te spreken en druk uit te oefenen zodat zij hun goed in enigszins goede staat houden.

Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn immers minder of niet bruikbaar voor hun functie. Ze nemen ruimte in beslag, zonder dat ze optimaal benut zijn. De ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken, neemt echter steeds toe.

Een gemeentelijk reglement dient dan ook aangenomen te worden, waarin de afbakening van verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van verwaarlozing worden vastgesteld.

Juridisch kader

Artikel 170 van de Grondwet;

Artikel 40 §3 van het decreet lokaal bestuur: De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Financieel kader

bijdrage voorzien aan Igemo voor het beheer en opvolging van het register op budgetsleutel AC000008/MJP000696/6130014/0610.

Beslissing

Stemming

24 ja-stemmen: Boonen B. - De Veuster C. - De Wachter I. - Dyck W. - Fransen M. - Jacobs K. - Janssens R. - Op de beeck M. - Smets G. - Van Asbroeck G. - Vermeiren A. / Aerts I. - Wyns M. / De Cuyper J. - Nicasy J. / Bosmans C. - De Bie I. - Gysbrechts P. - Leers C. - Van Extergem N. - Van heugten S. - Vercammen N. / Van Vlasselaer V. - Vertommen F.

Artikel 1:

De gemeenteraad beslist om het reglement voor de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen goed te keuren, als volgt:

"Reglement voor de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Juridische grondslag

Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 in het bijzonder de artikelen 24 en 25,

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning,

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

Het decreet van 23 december 2017 houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen,

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017,

Het besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018,

Het bestuursdecreet van 7 december 2018,

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit,

De overeenkomst met IGEMO van 18 december 2017 om deel te nemen aan de intergemeentelijke samenwerking Wonen langs Dijle en Nete waarbij IGEMO de gemeente ondersteunt bij het organiseren en realiseren van het lokaal woonbeleid.

Motivering

Het bestrijden van verwaarloosde woningen en gebouwen is sinds 1 januari 2017 een gemeentelijke bevoegdheid.

Vanaf 2020 is het besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 van toepassing. Dit houdt in dat de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden. Het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen in het subsidiedossier van de intergemeentelijke samenwerking van Wonen langs Dijle en Nete. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente. Buurten met een hoger onveiligheidsgevoel een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten vragen.

Artikel 1: Basis reglement

Voor een termijn ingaand op 01 januari 2026 wordt door de gemeente een reglement vastgesteld voor de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder de volgende begrippen:

Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar, ondernemer, zelfstandige, bestuurder een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als af-splitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd

(Artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.)

Beroepsinstantie: het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid.

Beveiligde zending: een zending per aangetekende post, een elektronische aangetekende zending, hetzij een zending met afgifte tegen ontvangstbewijs.

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld in dit reglement, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, zoals gedefinieerd in dit artikel.

Intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid: Intergemeentelijke Vereniging voor Ontwikkeling van het Gewest Mechelen en Omgeving (IGEMO) publieke rechtspersoon die de vorm van een dienstverlenende vereniging overeenkomstig het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur heeft aangenomen.

Register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het gemeentelijk register vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat bestaat uit twee afzonderlijke inventarissen, een inventaris van verwaarloosde woningen en een inventaris van verwaarloosde gebouwen, opgemaakt als digitaal bestand.

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

Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- volle eigendom;
- recht van opstal of van erfpacht, inclusief onderopstal en ondererfpacht;
- vruchtgebruik, inclusief recht van bewoning en ondervruchtgebruik.

Artikel 3: Taakverdeling tot uitvoering

§1. De gemeente vertrouwt, conform artikel 2.15, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen, de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen over aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid.

§2 Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid voert alle taken daaromtrent uit waaronder het opsporen van verwaarlozing, het administratief afhandelen en beslissen over opname in en schrapping uit het register, met inbegrip van het administratief beroep tegen deze beslissingen.

De door het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in de artikelen 5 en 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 4: Het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid houdt voor de gemeente een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij. Zij maakt een inventaris op van:

- De verwaarloosde woningen enerzijds, en
- De verwaarloosde gebouwen anderzijds.

§2. In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag, bedoeld in artikel 5 van dit reglement.

Artikel 5: Vaststelling van verwaarlozing en opmaak van de administratieve akte

§1. 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 verwaarlozing wordt vastgesteld aan de hand van een puntenverslag, zijnde het technisch verslag in bijlage bij dit reglement.

De woning of het gebouw is verwaarloosd wanneer er minstens 2 indicaties opgenomen zijn in het technisch verslag en alle gebreken samen een eindscore opleveren van minimaal 15 punten.

Een gebrek van categorie 1 geldt voor 1 punt, een gebrek van categorie 2 geldt voor 3 punten, een gebrek van categorie 3 geldt voor 9 punten en een gebrek van categorie 4 geldt voor 15 punten.

§2. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid maakt op basis van voormelde indicaties en een controle ter plaatse een genummerde administratieve akte op. De vaststellingen worden gestaafd met minstens één foto en een technisch verslag waarin de indicaties en puntenscore is opgenomen.

Artikel 6: Opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Door de opmaak van de administratieve akte overeenkomstig met artikel 5, §2 wordt een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De datum van de administratieve akte geldt als datum van opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

Artikel 7: Kennisgeving van de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De beslissing tot opname van de woning of het gebouw in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt per beveiligde zending door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid ter kennis gebracht aan de zakelijk gerechtigde(n) die bij het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid gekend zijn.

Indien een verwaarloosde woning of verwaarloosd gebouw in onverdeeldheid toebehoort aan verschillende zakelijk gerechtigden, betekent het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid een administratieve akte aan elke zakelijk gerechtigde die bij de gemeente gekend is.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

§2. De beslissing tot opname bevat:

- de genummerde administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag;
- informatie met betrekking tot:
 - o de gevolgen van de opname;
 - o de beroepsprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
 - o de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
 - o de mogelijkheid tot het bekomen van een vrijstelling van belasting.

§3. Het is aan de betrokkene die de verwaarlozing betwist, om aan te tonen dat er geen sprake is van verwaarlozing.

Artikel 8: Administratief en rechtelijk beroep tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Op straffe van onontvankelijkheid kan de zakelijk gerechtigde, hetzij zijn advocaat of wettelijk vertegenwoordiger, per beveiligde zending of per e-mail én binnen een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de beslissing tot opname, een administratief beroep indienen bij de beroepsinstantie.

§2. Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- een poststempel of datum van afgifte, tenzij het werd ingediend per e-mail of via de website;
- de identiteit en het adres van de indiener;
- een motivatie;
- de naam of een handtekening van de zakelijk gerechtigde of van de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

En minstens de volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
- alle bewijsstukken (minstens één) op grond waarvan wordt aangevoerd dat de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen onterecht zou zijn. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepsschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijk Wetboek.

§3. De zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, kan zolang de termijn van dertig kalenderdagen, zoals vermeld in §1, niet is verstreken zijn beroepsschrift aanpassen of een vervangend beroepsschrift indienen.

§4. De beroepsinstantie onderzoekt de onontvankelijkheid van de volledige beroepsschriften. Het beroepsschrift is onontvankelijk in de volgende limitatief opgesomde gevallen:

- het is te laat ingediend;
- het voldoet niet aan de vereisten vermeld in §2 van dit artikel;
- het is niet afkomstig van een zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger conform § 2 van dit artikel.

Indien het beroepsschrift onontvankelijk wordt bevonden, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener.

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Zij onderzoekt de gegrondheid op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd - door een met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belast personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid .

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§6. Binnen een ordetermin van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het beroepschrift neemt de beroepsinstantie een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften en geeft zij per beveiligde zending kennis van de beslissing aan de zakelijk gerechtigde(n).

§7. Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen niet tijdig wordt betwist met een administratief beroep of het administratief beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vanaf de datum van de administratieve akte.

Als het administratief beroep wordt ingewilligd, wordt de woning of het gebouw beschouwd als nooit opgenomen in het register.

§8. De zakelijk gerechtigde, hetzij zijn advocaat of wettelijk vertegenwoordiger, kan tegen de beslissing van de beroepsinstantie beroep aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg. De termijn voor het indienen van een beroep bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing van de beroepsinstantie. De artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 9:

§1. Bij wijziging van persoons- en contactgegevens geldt een meldingsplicht in hoofde van de zakelijk gerechtigde. De gewijzigde persoons- en contactgegevens dienen uiterlijk twee maanden na wijziging aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid te worden bezorgd.

Wanneer de zakelijk gerechtigde nalaat de wijzigingen door te geven kan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid op rechtsgeldige wijze kennisgeven op grond van de gegevens waarover hij beschikt.

§2. Bij overdracht van een zakelijk recht op een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw, geldt een meldingsplicht.

De overdrager bezorgt het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid binnen een termijn van twee maanden na de overdracht per beveiligde zending of per e-mail een kopie van of een uittreksel uit de notariële akte waarbij het zakelijk recht werd overgedragen.

De kopie of het uittreksel bevat minstens de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de overdrager;
- het nummer van de administratieve akte;
- de identiteit van de verkrijger van het zakelijk recht en het aandeel in het zakelijk recht;
- het adres van de woning of het gebouw waarop de overdracht betrekking heeft;
- de kadastrale gegevens van de woning of het gebouw waarop de overdracht betrekking heeft;
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris.

Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval zal de notaris het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis stellen van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde(n)houder(s) van het zakelijk recht, gestaafd met de nodige bewijsstukken.

§3. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§4. Wanneer de overdracht niet aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid ter kennis wordt gebracht, kan de registerbeheerder op rechtsgeldige wijze kennisgeven aan de overdrager.

Artikel 10: Openbaarheid van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is een bestuursdocument en is als dusdanig (gedeeltelijk) toegankelijk voor het publiek.

De aanvraag tot openbaarheid kan overeenkomstig de bepalingen uit het Bestuursdecreet van 7 december 2018 worden afgewezen, onder meer ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Artikel 11: Verzoek tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Een woning of een gebouw kan door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen worden geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde hetzij de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde hierom verzoekt en bewijst dat de gebreken aan de woning of het gebouw zoals opgenomen in het technisch verslag, vermeld in artikel 5 van dit reglement, bij een nieuwe beoordeling via het technisch verslag zou resulteren in een resultaat dat geen aanleiding zou geven tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen overeenkomstig artikel 5, §2 van dit reglement.

Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid kan een woning of gebouw ambtshalve schrappen uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen indien hij reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt waaruit blijkt dat de woning of het gebouw niet langer in aanmerking komt voor opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen overeenkomstig de criteria vermeld in artikel 5, §2 van dit reglement.

§2 In geval van sloop worden de gebreken, vermeld artikel 5 §1 van dit reglement, pas als verwijderd beschouwd op voorwaarde dat de van omgevingsvergunning vrijgestelde dan wel vergunningsplichtige sloopwerken volledig werden uitgevoerd, met inbegrip van het opruimen van het puin en het gelijkmaken van de grond. Het einde van de werken kan door de personen bedoeld in artikel 3 van dit reglement tijdens een plaatsbezoek worden gecontroleerd. Het plaatsbezoek vindt plaats op verzoek van de zakelijk gerechtigde, na ontvangst door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid van de melding dat de werken werden beëindigd. De schrapping gaat in op datum van de melding dat de sloopwerken werden beëindigd, op voorwaarde dat controle het einde van de werken bevestigt.

§3. Het verzoek tot schrapping bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- een poststempel of datum van afgifte, tenzij het werd ingediend per e-mail of via het webformulier;
- de identiteit en het adres van de verzoeker ;
- een motivatie;
- de naam of een handtekening van de zakelijk gerechtigde of van de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

En minstens de volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken (minstens één) op grond waarvan wordt aangevoerd dat de woning of het gebouw mag geschrapt worden uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen overeenkomstig dit artikel. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke volmacht tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepschrift wordt ingediend door

een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijk Wetboek.

De indiener van het verzoek tot schrapping kan te allen tijde een nieuw verzoek tot schrapping indienen dat voldoet aan de vereisten opgesomd in deze paragraaf.

§4. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid onderzoekt de ontvankelijkheid van de verzoeken tot schrapping.

Indien het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid het verzoek tot schrapping onontvankelijk verklaart, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan de verzoeker.

§5. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping aan de hand van de stukken of een feitenonderzoek, verricht door een bevoegd personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid, belast met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het verzoek tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§6. Indien het verzoek tot schrapping onontvankelijk of ongegrond wordt beoordeeld, blijft de woning of het gebouw in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen opgenomen, vanaf de datum van de administratieve akte.

§7. Binnen een ordetermin van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het verzoek tot schrapping neemt het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid, desgevallend na plaatsbezoek, een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping.

Indien het verzoek tot schrapping wordt ingewilligd, wordt de woning of het gebouw uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt vanaf de datum vermeld in de beslissing tot schrapping.

§8. De zakelijk gerechtigde(n) wordt op de hoogte gehouden van de beslissing over de schrapping.

Artikel 12: Administratief en rechterlijk beroep tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping

§1. Op straffe van onontvankelijkheid kan de zakelijk gerechtigde, hetzij zijn advocaat of wettelijk vertegenwoordiger, per beveiligde zending of per e-mail én binnen een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de beslissing over het verzoek tot schrapping, een administratief beroep indienen bij de beroepsinstantie.

§2. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- een poststempel of datum van afgifte, tenzij het werd ingediend per e-mail of via het webformulier;
- de identiteit en het adres van de indiener;
- een motivatie;
- de naam of een handtekening van de zakelijk gerechtigde of van de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

En minstens de volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken (minstens één) op grond waarvan wordt aangevoerd dat de beslissing over de schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen onterecht zou zijn. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke volmacht tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijk Wetboek.

§3. De zakelijk gerechtigde, hetzij de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, kan zolang de termijn van dertig kalenderdagen, zoals vermeld in §1, zijn beroepschrift aanpassen of een vervangend beroepschrift indienen, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4 De beroepsinstantie onderzoekt de ontvankelijkheid van de beroepschriften.

Het beroepschrift is onontvankelijk in de volgende limitatief opgesomde gevallen:

- het is te laat ingediend;
- het voldoet niet aan de vereisten vermeld in §2 van dit artikel;
- het is niet afkomstig van een zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger conform §2 van dit artikel.

§5 De beroepsinstantie 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 met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belast personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid.

Het beroep tegen de beslissing over de schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§6 De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en geeft kennis van de beslissing aan de zakelijk gerechtigde(n), binnen een ordetermijn van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigde(n) betekend.

§7. Indien er geen tijdig beroepschrift werd ingediend of indien er sprake is van een onontvankelijk of ongegrond administratief beroep, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het register, vanaf de datum van de administratieve akte.

Indien de beroepsinstantie het beroep ontvankelijk en gegrond acht, wordt de woning of het gebouw uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt vanaf de beëindiging van de verwaarlozing, zoals deze blijkt uit de aangeleverde stukken of desgevallend een plaatsbezoek.

§8. De zakelijk gerechtigde, hetzij zijn advocaat of wettelijk vertegenwoordiger, kan tegen de beslissing van de beroepsinstantie beroep aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg. De termijn voor het indienen van een beroep bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing van de beroepsinstantie. De artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 13: Inwerkingtreding en overgangsmaatregelen

§1 Het reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft alle voorgaande reglementen inzake dezelfde materie op.

§2 Het reglement is onmiddellijk van toepassing op woningen en gebouwen die reeds in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen zijn opgenomen en niet zijn geschrapt voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement.

Vrijstellingen die werden aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement en verkregen, blijven verworven voor de lopende duur waarvoor de vrijstelling geldt.

§3 In geval een aanvraag tot schrapping of een aanvraag tot het bekomen van een vrijstelling die dateert van voor de inwerkingtreding van huidig reglement waarvoor de beslissing door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid na inwerkingtreding van huidig reglement wordt genomen, zal de voor de zakelijk gerechtigde meest gunstige regelgeving gelden.

Hetzelfde geldt voor de administratieve beroepen die werden ingediend voor de inwerkingtreding van huidig reglement en waarvoor de beslissing door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid of de gemeente wordt genomen na inwerkingtreding van huidig reglement.

§4. Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen."

Artikel 2:

Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2026.

Artikel 3:

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht.

Namens de gemeenteraad,

Ernie Kasprzak
Algemeen directeur

Maarten Op de beeck
Voorzitter