

Aanwezig: Filip Vanparys, Voorzitter
Pieter Vanderheyden, Burgemeester
Filip Christiaens, Peter Draulans, Louis Notte, Griet Embo, Schepenen
Bea Roos, Rigo Van de Voorde, Kristof Vanden Berghe, Marian De Clercq, Nicolas Bosschem, Lode Scheerder, Herman Vansintjan, Zoé Suffys, Charlotte Lecluyse, Bart Vandesompele, Bart Colpaert, Peter Verplancke, Alain Meul, Gemeenteraadslid
Jef Van den Heede, Algemeen directeur - waarnemend

Verontschuldigd:

Afwezig:

In openbare zitting vergaderd,

Reglement voor de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister: goedkeuring

Bevoegdheid

Gecoördineerde Grondwet van België van 17 februari 1994, artikels 41, 162, 2°, 170 § 4, 172 en 173.

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §1 en §3, en artikel 41, 14°.

Juridisch kader

Decreet van 19 april 1995 betreffende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikels 286 t.e.m. 288 en 326 t.e.m. 341.

Decreet van 17 juli 2020 betreffende de Vlaamse Codex Wonen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register

Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.

Verwijzingen

Besluit van de gemeenteraad van 16 september 2019 betreffende de deelname aan de interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' en goedkeuring statuten.

Besluit van de gemeenteraad van 14 december 2020 betreffende de goedkeuring van het reglement voor de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister.

Besluit van de gemeenteraad van 15 september 2025 betreffende de deelname aan de interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde', goedkeuring subsidiedossier 2026-2031 en goedkeuring statuten.

Motivering

Om de problematiek van verwaarlozing in de regio beter te coördineren is de gemeente in 2019 toegetreden tot de interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkingsgebied Destelbergen, Nazareth-De Pinte, Gavere, Merelbeke-Melle en Sint-Martens-Latem. Om bovengemeentelijke afstemming te bekomen, werd afgesproken om zowel het reglement voor de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister als het toepasselijk belastingreglement op de verwaarlozing van gebouwen, woningen te hernieuwen na onderlinge afstemming.

Verwaarloosde woningen en gehouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Verwaarlozing van panden brengt meer lasten voor de lokale overheid met zich mee onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikstorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren. Daarnaast kunnen verwaarloosde woningen een gevaar betekenen voor de inwonenden aangezien deze niet conform worden gebruikt.

Verwaarloosde gebouwen vormen ook een van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Verwaarlozing bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1. De gemeenteraad keurt het reglement voor de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister, zoals opgenomen in bijlage van het besluit, goed en treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 2. Dit reglement vervangt het reglement reglement voor de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 14 december 2020.

Bijlage: Reglement voor de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **Administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister. Conform artikel 2.9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister over aan 'ILV Wonen Leie & Schelde'. ILV Wonen Leie & Schelde fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband en voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister.
2. **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen
3. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
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. **Verwaarloosd gebouw:** gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas.
6. **Woning:** elk onroerend goed of gedeelte ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het onroerend goed of gedeelte ervan dient stedenbouwkundig vergund of vergund geacht te zijn met als hoofdfunctie wonen.
7. **Verwaarloosde woning:** woning met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas.
8. **Verwaarlozingsregister:** het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen zoals bedoeld in artikel 2 van dit reglement.
9. **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen.
10. **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom; in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht; in voorkomend geval, het vruchtgebruik.

Artikel 2. Verwaarlozingsregister

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

§2. In het verwaarlozingsregister 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 gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven 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 zich situeert.

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

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

Artikel 3: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De ambtenaren van het ILV Wonen Leie & Schelde zijn door het college van burgemeester en schepenen gemachtigd voor de opsporing, registratie en schrapping van verwaarloosde woningen of gebouwen. Hierna genoemd de administratie.

§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 aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

1. de water- of winddichtheid is aangetast en/of;
2. de stabiliteit is aangetast en/of;
3. onderdelen dreigen los te komen en/of;
4. voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§3. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. De administratieve akte bevat een technisch verslag (dat als bijlage is toegevoegd aan het reglement) met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister.

Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten en van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 15 punten. Aan het verslag wordt minimaal één foto toegevoegd.

§4. De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

Artikel 4. Kennisgeving van de registratie

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

- de genummerde administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over 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. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend dan vindt de betekening aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5. Beroep tegen de registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend of tegen ontvangstbevestiging gestuurd naar leegstand@wonenleieschelde.be. Het beroepschrift dient minimaal volgende gegevens bevatten:

- 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 het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist

worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Het is aan de zakelijk gerechtigde om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de beroepsinstantie.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift 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.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk als:

- het te laat is ingediend of
- niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1 of
- het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

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

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de derde werkdag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister op vanaf de administratieve akte van de verwaarlozing.

§9. 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. Als het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §7, 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. Schraping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 3, 15 punten of meer zouden opleveren.

§2. Voor de schraping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. 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 schraping betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schraping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§3. De datum van schraping is de datum van de betekening van de aanvraag tot schraping uit het verwaarlozingsregister.

Artikel 7. Beroep tegen weigering tot schraping

§1. Tegen de weigering tot schraping uit het verwaarlozingsregister, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroepschrift wordt

betekend binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de derde werkdag na betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 6.§2.

§2. Het beroepschrift voldoet aan volgende voorwaarden om ontvankelijk te zijn:

- het beroepschrift is schriftelijk, gemotiveerd en ondertekend;
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending;
- het beroepschrift bevat minimaal volgende gegevens:
 - 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 artikel 6.§1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als het beroepschrift 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 dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§5. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk als:

- het te laat is ingediend of
- niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of
- het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

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

§7. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

§9. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister op vanaf de administratieve akte van de verwaarlozing.

Artikel 8. Opheffingsbepaling

Met de inwerkingtreding van dit reglement, op 1 januari 2026, wordt het besluit opgeheven van de gemeenteraad van 14 december 2020 betreffende de opmaak en het beheer van het verwaarlozingsregister.

Artikel 9. Bekendmaking

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Het retributiereglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286§ 1 en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Dit reglement zal worden bekendgemaakt op de gemeentelijke website: www.sint-martens-latem.be

Namens de Gemeenteraad

**Voor eensluidend afschrift
ondertekend op 16 december 2025**

[SIG2]

[SIG1]