



Zitting van 18 december 2025

Aanwezig:	Kris Vincke, voorzitter Jos Sypré, burgemeester Claudio Saelens, Vicky Verstringe, Ruben Strobbe, Vicky Reynaert, schepenen Martine De Roo, Gijs Degrande, Barbara Vandenbrande, Lode Vanneste, Jef Vansteenhuyse, Christine Stroobandt, Jan Vanassche, Anja Coens, Piet De Rycke, Lien De Wispelaere, Branco François, Arthur De Brabander, Greet Claeys, Janne Martelez, Martine Deloof, gemeenteraadsleden Els Declerck, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Patricia Waerniers, derde schepen William Brysse, Justine Van Hoecke, Elodie Wildemeersch, gemeenteraadsleden
Afwezig:	/

REGLEMENT REGISTRATIE VAN VERWAARLOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN | GR/2025/189

De raad,

Aanleiding en bevoegdheid

Vanuit de stuurgroep van De Woonwinkel werd aangedrongen op een uniformisering van de gemeentelijke reglementering rond vaststelling en registratie van leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen. Het nieuwe reglement registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Feiten en voorgeschiedenis

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

De gemeente Beernem maakt deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid De Woonwinkel. Het activiteitenpakket van dit project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen als verplichte activiteit.

Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bijhouden. Daarbij kunnen ze nadere materiële en procedurele regels voor het verwaarlozingsregister bepalen.

De registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt geregeld in dit reglement.

Regelgeving

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41
- Bestuursdecreet van 7 december 2018
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.9 - 2.14
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.14

Argumentatie

Er zijn meerdere redenen om verwaarloosde woningen en gebouwen te registreren:

- Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent.
- Verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling omdat een goed waarvoor geen zorg wordt gedragen weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners.
- Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.
- Verwaarloosde woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.
- Verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet.

- Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar 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.
- Het is wenselijk 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 met zich meebrengt voor de gemeente.

In het reglement worden de belangrijkste decretale definities overgenomen omwille van de leesbaarheid en duidelijkheid.

In het reglement wordt de procedure van registratie van verwaarloosde woningen in het verwaarlozingsregister opgenomen.

De houder van een zakelijk recht kan een schrapping uit het register aanvragen als:

- het pand gesloopt is.
- na controle blijkt dat het goed minder dan 9 punten scoort én wind- en waterdicht is.

Aan de gemeenteraad wordt het reglement registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen ter goedkeuring voorgelegd.

Mondelinge toelichting ter zitting wordt gegeven door schepenen Vicky Verstringe, bevoegd voor wonen en huisvesting.

Verwijzingsdocumenten

Model technisch verslag verwaarlozing

Tussenkomen

Er zijn geen tussenkomen.

Beslist

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad stelt het reglement registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen als volgt vast:

Reglement registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 1: Begrippen

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

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid dat door het gemeentebestuur wordt belast met 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 manieren waarop wordt betekend:

a) een aangetekend schrijven

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs

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 persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

7° Technisch verslag verwaarlozing: Een vaststellingsverslag opgemaakt volgens het sjabloon dat als bijlage 1 bij het reglement is gevoegd door een personeelslid aangesteld door het college van burgemeester en schepenen.

8° Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

9° woning: elk onroerend goed of het 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.

Artikel 2: Verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een verwaarlozingsregister bij.

§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 adres van alle houders van het zakelijk recht

4° het nummer en de datum van de administratieve akte

5° het technisch verslag verwaarlozing met foto('s) van het onroerend goed

Artikel 3: Registratie van verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. 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.

§2. Deze personeelsleden sporen woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand op aan de hand van het technisch verslag verwaarlozing. De graad van verwaarlozing wordt in dit verslag als volgt bepaald:

- I staat voor 1 punt
- II staat voor 3 punten
- III staat voor 9 punten

Bij het technisch verslag verwaarlozing wordt minstens 1 foto gevoegd.

§3. 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 een woning of een gebouw 9 of meer punten scoort op minstens 2 verschillende categorieën (daken, gevels, buitenschrijnwerk, omgeving) wordt het pand als verwaarloosd beschouwd.

§4. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de verwaarloosde toestand en geldt als opnamedatum.

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

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

Artikel 4: Kennisgeving van de registratie

De houder(s) van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met het technisch verslag verwaarlozing en de foto('s) van het pand,
- 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.

Artikel 5: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht, of zijn vertegenwoordiger, bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet 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 de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw 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 wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het te laat is ingediend of 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. De beroepsinstantie 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 en woningen belaste personeelsleden.

§6. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener van het beroep.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet of niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie de woning of het gebouw op in het verwaarlozingsregister vanaf de opnamedatum.

Artikel 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister als na controle blijkt dat het goed minder dan 9 punten scoort én wind- en waterdicht is. De administratie stelt dit vast via een nieuw technisch verslag verwaarlozing.

De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Een woning of een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister als een houder van het zakelijk recht, of zijn vertegenwoordiger, bewijst dat de woning of het gebouw gesloopt werd.

De datum van schrapping is de datum van het verslag van het feitenonderzoek dat de sloop bevestigt.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht, of zijn vertegenwoordiger, 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 de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft.*
- de bewijsstukken overeenkomstig §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.

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 er geen beslissing genomen is binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7: Inwerkingtreding

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft het reglement vaststelling leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen van 19 december 2019 op.

§2. Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk verwaarlozingsregister voor die datum blijven opgenomen met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Artikel 8: Bijlage

Model technisch verslag verwaarlozing

Artikel 2: Deze beslissing wordt ter kennis gebracht van dhr. provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet over het lokaal bestuur.

<p>Het reglement registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen is goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2025 en is bekendgemaakt op www.beernem.be op 22 december 2025.</p>
