

Aanwezig: Kris Debruyne, voorzitter van de gemeenteraad  
Bart Clerckx, burgemeester  
Francis Van Biesbroeck, Patrice Lemaitre, Katrien Timmermans, Tom Teck,  
Tine Eerlingen, schepenen  
Alexander Binon, Mattias Bouckaert, Jos Rutten, Maggy Steeno, Adinda  
Claessen, Hanna Van Steenkiste, Mark Binon, Fien Gilijs, Arnout Arts, Annick  
Minnoye, Jean Louis Vertongen, Jenna Auwerx, Bart Ponsaerts, raadsleden  
Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: Wim Aertsen, raadslid

Afwezig: /

---

#### **484.145 - Gemeentelijk reglement registratie van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen: aanpassing**

##### *Juridische gronden*

De Grondwet, artikel 170, §4;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

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

Het bestuursdecreet van 7 december 2018;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.15 tot en met artikel 2.20 en latere wijzigingen;

Het besluit van de gemeenteraad van 26/08/2025 betreffende de deelname aan het IGS Wonen aan de Velp en de goedkeuring van de subsidieaanvraag lokaal woonbeleid voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031;

##### *Feiten en context*

De "Vlaamse Codex Wonen van 2021" stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Artikel 2.15 tot en met 2.20 bepaalt dat gemeenten een register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen kunnen bijhouden. De gemeente kan een reglement aannemen waarin nadere materiële en procedurele regels voor het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen worden bepaald.

Een gemeente die binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband gesubsidieerd wordt op basis van Boek 2, deel 2 "lokaal woonbeleid" van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 **is verplicht om vanaf 2026 verwaarlozing te registreren en aan te pakken.**

##### *Argumentatie*

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

- Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent;
- Verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners;
- Verwaarloosde (en onafgewerkte) 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 (en onafgewerkte) 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 (en onafgewerkte) woningen en gebouwen die minder of niet bruikbaar zijn, nemen ruimte in beslag 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 meebrengt voor de gemeente.

Naar aanleiding van het aflopen van het huidig verwaarlozingsreglement, goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022 volgt hieronder het nieuwe reglement voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

De bepalingen opgenomen in het huidige reglement worden grotendeels overgenomen in het nieuwe reglement, met uitzondering van het gebruik van **een technisch verslag** in plaats van een beschrijvend verslag, om de objectiviteit te garanderen en te bevorderen.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### *Besluit*

**Artikel 1:** De gemeenteraad besluit het nieuwe reglement registratie verwaarloosde woningen en gebouwen goed te keuren:

### ***Gemeentelijk reglement registratie van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen: aanpassing***

#### **Hoofdstuk 1: Algemene Bepaling**

#### **Artikel 1: Begripsomschrijvingen**

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de administratieve eenheid van *het intergemeentelijk samenwerkingsverband Wonen aan de Velp*, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven,
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- een e-mail met ontvangstbevestiging;
- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

3° 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;

4° 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.

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 register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen, zijnde de datum van verzending van akte;

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 register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen is geschrapt;

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

9° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen: met contactgegevens Gemeentestraat 2, 3054 Oud-Heverlee

10° Administratieve akte: genummerd document dat de inventarisatiedatum, de kadastrale gegevens van de verwaarloosde (en onafgewerkte) woning of het gebouw, de zakelijke gerechtigden, de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde

(en onafgewerkte) woningen en gebouwen, en de beroepsmogelijkheid tegen de opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen omvat.

11° Technisch verslag: het verslag waarop de bevoegde de vastgestelde zichtbare gebreken van een woning of gebouw aanduidt. Het betreft een lijst van gebreken waaraan strafpunten worden toegekend;

12° Verwaarloosde woning of gebouw: een woning of gebouw dat ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan dakbedekking of -gebinte, kroonlijst of dakgoten, schoorstenen, buitenmuren, voegwerk, buitenschrijnwerk of wanneer het pand niet water- en/of winddicht is;

13° Onafgewerkte woning of gebouw: een gebouw waarvan de werken zijn aangevat maar waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vervallen terwijl de werken niet voltooid zijn.

## **Hoofdstuk 2: Registratie**

### **Artikel 2: Verwaarlozingsregister**

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

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

- 1° het adres van de verwaarloosde (en onafgewerkte) woning of gebouw,
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde (en onafgewerkte) woning of gebouw,
- 3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,
- 4° het nummer en de datum van akte,
- 5° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname,

### **Artikel 3: Registratie van verwaarlozing**

§1. De gemeente draagt de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijkregister van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging IGO div. De door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke vereniging IGO div met de opsporing van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen belaste personeelsleden bezitten als registerbeheerder de onderzoeks-, controle en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en Gemeentebelastingen.

§2. Een gebouw, 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.

De toestand van verwaarlozing wordt vastgesteld door de registerbeheerder vanop het openbaar domein of publiek toegankelijke locaties aan de hand van **een technisch verslag** dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Het technisch verslag omvat indicatoren van verwaarlozing. Daarbij geldt dat een pand als verwaarloosd wordt beschouwd als het volgens het technisch verslag:

- 8 of meer gebreken heeft van categorie A
- en/of 3 gebreken van categorie B
- en/of 1 gebrek van categorie C.

Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd. De datum van de vaststelling is de datum van akte en geldt eveneens als opnamedatum in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

§3. Een gebouw, woning wordt beschouwd als onafgewerkt wanneer de werken werden aangevat maar waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vervallen terwijl de werken niet voltooid zijn.

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

§5. Een woning of gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen, en omgekeerd.

#### **Artikel 4: Kennisgeving van de registratie**

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 register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

De kennisgeving bevat:

- 1° De akte met het technisch verslag,
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen,
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen,
- 4° informatie over het schrappingsverzoek uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

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 of het gebouw waarop de akte 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 3, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. 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 of het gebouw in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen 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 paragraaf 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 (en onafgewerkte) woningen en gebouwen belaste administratie.

§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 register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

§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 of een gebouw wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen 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 register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen en die zijn omschreven in het technisch verslag bij akte, zoals bepaald in artikel 2, 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 (en onafgewerkte) gebouwen en woningen belaste administratie.

§2. Voor de schrapping uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen 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 kan worden uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen.

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 register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen 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 of het gebouw geschrapt uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen. De indieningsdatum van het

schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het register van verwaarloosde (en onafgewerkte) woningen en gebouwen wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

### **Artikel 7: Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026 en vervangt alle voorafgaande reglementen met betrekking tot het registreren en belasten van verwaarloosde woningen en gebouwen.

*Financiële gevolgen*

/

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz  
algemeen directeur

Kris Debruyne  
voorzitter van de gemeenteraad