

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

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 2.15, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister over aan "Wonen Leie & Schelde". Wonen Leie & Schelde fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband 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:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 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° **verwaarloosde woning**: woning met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijsten, dakgoten of glas;

7° **verwaarlozingsregister**: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen zoals bedoeld in art. 2 van het reglement;

8° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het verwaarlozingsregister wordt opgenomen;

9° **verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw de woning, niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

10° **woning**: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (art 1.3 §1,66° Van De Vlaamse Codex Wonen);

11° **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;

12° **schrapping**: Een gebouw en of een woning kan geschrapt worden als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 2.16 (Vlaamse Codex Wonen), werden hersteld of verwijderd. De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

Hoofdstuk 1: Registratie van verwaarloosde woningen

Verwaarlozingsregister

Artikel 2

§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 adres van alle houders van het zakelijk recht;
- 4° het nummer en de datum van het opnameattest;
- 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 gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 3

§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 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.

Kennisgeving van de registratie

Artikel 4

§1. Alle zakelijk gerechtigden worden met een 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 plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft

Beroep tegen de registratie

Artikel 5

§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.

Het beroepschrift moet, op straffe van onontvankelijkheid, 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.

§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 met een beveiligde zending.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als 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. 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.

Hoofdstuk 2: Schrapping woningen en gebouwen uit het verwaarlozingsregister



Schrapping uit het verwaarlozingsregister

Artikel 6

§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 quoterings in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 3, 15 punten of meer zouden opleveren.

§2. Voor de schrapping 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 schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 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 schrapping 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 schrapping is de datum van de betekening van de aanvraag tot schrapping uit het verwaarlozingsregister.

Beroep tegen weigering tot schrapping

Artikel 7

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

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

- het beroepschrift is schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd;
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending;
- het beroepschrift moet 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 de vraag tot schrapping betrekking heeft;
 - de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.
 - 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. Zolang de beroepstermijn van dertig dagen niet

verstrekken is, kan de zakelijk gerechtigde een vervangend beroepschrift indienen, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.



§3. 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.

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

§5. 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.

§6. 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.

§7. 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.

Overgangsbepaling

Artikel 8

§1 Het besluit van de gemeenteraad De Pinte van 16 december 2019 betreffende vaststelling belastingreglement en registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen, blijft van toepassing voor belastbare feiten uiterlijk voltrokken op 31 december 2025. Opnames in het verwaarlozingsregister voor 1 januari 2026 op grond van eerdere reglementen blijven onverminderd bestaan.

§2 Het besluit van de gemeenteraad Nazareth van 30 oktober 2023 betreffende vaststelling opmaak verwaarlozingsregister en bijhorend belastingreglement, wordt voor belastbare feiten die zich voltrekken vanaf 1 januari 2026 opgeheven met ingang van 1 januari 2026 en vervangen door dit besluit. Dit reglement blijft van toepassing voor belastbare feiten uiterlijk voltrokken op 31 december 2025. Opnames in het verwaarlozingsregister voor 1 januari 2026 op grond van eerdere reglementen blijven onverminderd bestaan.

Slotbepaling

Artikel 9

§1 Dit reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026.

§2 Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig het decreet over het lokaal bestuur.



Technisch verslag van het onderzoek naar de verwaarlozing

A. identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer:

Datum van het onderzoek:

Naam onderzoeker:

Hoedanigheid onderzoeker:

Administratieve eenheid: Gemeente
Nazareth-De Pinte
Adres: Gemeenteplein 1
9840 Nazareth-De Pinte

Telefoon:

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw/ de woning

Adres:

Kadastrale ligging: Afd. Sectie Nr.
Beschrijving:

Woning ☐
Gebouw ☐
Bedrijfsgebouw ☐

B. Vaststellingen

		graad van verwaarlozing		
		I	II	III
DAK(EN) staat van de bedekking	losliggende/verschoven elementen			
	algemeen			☐
	niet algemeen		☐	
	sterk verweerde elementen			
	algemeen		☐	
dakgebinte	niet algemeen	☐		
	doorbuiging/verzakking			
	ernstig			☐
	beperkt		☐	
dakranden	vereiste aansluitingen ontbreken	☐		
	loszittende/sterk verweerde delen		☐	
goten	afwezig, niettegenstaande vereist		☐	
	afhangende/gebroken elementen		☐	



	meerdere lekkages met zichtbare schade	☐
regenafvoerbuizen	afwezig, niettegenstaande vereist ernstige beschadigingen/lekkages	☐ ☐
schoorstenen (buitendaks)	gevaarlijk overhellend/onstabiel loszittende delen	☐ ☐
GEVELVLAK	grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen	☐
metselwerk	uitgevallen voegwerk	
	algemeen	☐
	niet algemeen	☐
	loskomende stukken steen	
	algemeen	☐
	niet algemeen	☐
	structurele breuken, barsten/verzakkingen	☐
	afbladderend schilderwerk	
	algemeen	☐
	niet algemeen	☐
gevelbepoelsteringen	afvallend pleisterwerk	
	niet algemeen	☐
	structurele breuken, barsten / verzakkingen	☐
	afbladderende verf	
	algemeen	☐
gevelbekledingen	niet algemeen	☐
	loszittend	
	algemeen	☐
	niet algemeen	☐
	sterk verweerd	
	algemeen	☐
	niet algemeen	☐
gevelafwerkingen	storende affichering en/of betimmeringen	☐
	dichtgemaakte gevelopeningen: dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...	☐
GEVELELEMENTEN		
balk(en)	corrosie (staal)	☐
	schimmel- of insectenaantasting (hout)	☐
	betonrot (beton)	☐
	beschadiging	☐
kolom(men)	corrosie (staal)	☐
	schimmel- of insectenaantasting (hout)	☐
	betonrot (beton)	☐



Balkon, loggia's, erkers	beschadiging				
	verwering van de meeste elementen				
	BUITENSCHRIJNWERK				
	Ramen en deuren				
	verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel				
	algemeen				
	niet algemeen				
	afbladderende verf				
	algemeen				
	niet algemeen				
	glasbreuk				
	algemeen				
	niet algemeen				
Totaal kolom		0	0	0	
Punten		1	3	9	
Totaal punten		0	0	0	0
OPMERKINGEN					