

**UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE  
GEMEENTERAAD VAN GERAARDSBERGEN**

**ZITTING VAN 16 DECEMBER 2025**

Aanwezig:

Jimmy Colman Villamayor, Voorzitter gemeenteraad

Fernand Van Trimpont, Burgemeester

Ann Panis, Bram De Geeter, Veerle Mertens, Stephan De Prez, Rudy Frederic, Griet Blaton, Patricia Flamez, Schepenen

Emma Van der Maelen, Ilse Roggeman, Rurik Van Landuyt, Hans De Gent, Paul Pardon, Karla Bronselaer, Jef Van der Mynsbrugge, Patrick De Bodt, Bram De Pril, Jens Rottiers, Filip Pletinckx, Johan Sirjacobs, Manu Lion, Vince Gaublomme, Jana Vanderlinden, Lena Moulart, Anja Ritserveldt, Jonas Hanssens, Karel De Moyer, Leen Duffeleer, Raadsleden Veerle Alaert, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Krist Matthys, Sofie Gommers, Raadsleden

---

**GOEDKEUREN VAN HET GEMEENTELIJKE REGLEMENT OP VERWAARLOOSDE GEBOUWEN.**

---

**FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTATIE**

Overwegende dat Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegende dat verwaarlozing de voorbode is van verkrotting: een toestand waarin gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent;

Overwegende dat verwaarloosde gebouwen makkelijker het mikpunt vormen van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners;

Overwegende dat verwaarlozing een gevoel van onveiligheid creëert, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt;

Overwegende dat verwaarloosde gebouwen het minder aantrekkelijk maken voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren;

Overwegende dat verwaarloosde gevels in het straatbeeld de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels tenietdoen;

Overwegende dat verwaarloosde gebouwen minder of niet bruikbaar zijn 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;

Overwegende dat het wenselijk is 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;

Overwegende dat gemeenten op basis van Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.15 tot en met 2.20, een register van verwaarloosde gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat gemeenten een reglement kunnen aannemen om nadere materiële en procedurele regelen voor het verwaarlozingsregister te bepalen;

Gelet op het reglement op verwaarloosde gebouwen, woningen en overige woongelegenheden laatst aangepast door de gemeenteraad op 3 maart 2020;

Overwegende dat het voorliggende reglement werd aangepast volgens de geldende wetgeving, de criteria voor opname werden verduidelijk, de beoordeling niet langer zal

gebeuren aan de hand van een puntensysteem maar met een checklist en bijhorende omschrijving van zodra 2 indicaties aanwezig zijn;  
Gelet op het Lokaal Woonoverleg van 16 oktober 2025 waar het ontwerp van het reglement werd besproken;  
Overwegende dat er geen andere adviezen of opmerkingen, dan opgenomen in het verslag, werden ontvangen van de leden van het Lokaal Woonoverleg;  
Overwegende dat er een overleg doorging samen met de sociale dienst met het oog op een gepaste begeleiding bij verwaarloosde gebouwen van eigenaar-bewoners;

#### **JURIDISCH KADER**

Gelet op de Grondwet, artikel 170, §4;  
Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;  
Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;  
Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;  
Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

#### **FINANCIËEL KADER**

Gelet op het vaststellen van het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen 2026-2031 op gemeenteraad van 16 december 2025;

#### **BESLUIT**

Artikel 1:

Het reglement op verwaarloosde gebouwen, woningen en overige woongelegenheden, zoals laatst aangepast en goedgekeurd door de gemeenteraad op 3 maart 2020 op te heffen.

Artikel 2:

Het gemeentelijke reglement op verwaarloosde gebouwen als volgt goed te keuren:

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de administratieve eenheid van de gemeente, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven,
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

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° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom,
- b) het recht van opstal of van erfpacht,
- c) het vruchtgebruik;

5° opnamedatum: de datum waarop het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister;

6° verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt;

7° verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement;

8° sloop: het verwijderen van alle constructies waarna het terrein bouwrijp wordt achtergelaten

Hoofdstuk 1: Registratie

Artikel 2: Verwaarlozingsregister

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

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

- 1° het adres van het verwaarloosde gebouw,
- 2° de kadastrale gegevens van 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° de gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname,

#### Artikel 3: Registratie van verwaarlozing

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde 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. 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. Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken, zowel aan hoofd- als bijgebouw(en).

§3. Een verwaarloosd gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte waaraan minstens twee foto's worden toegevoegd. De administratieve akte bevat een checklist met bijhorende omschrijving. Dit is een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De verwaarlozing wordt beoordeeld op basis van minstens twee objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende limitatieve lijst:

- Er zijn losliggende/verschoven/sterk verweerde/ontbrekende elementen aan de dakbedekking;
- Er is zichtbare doorbuiging/verzakking van het dakgebinte;
- De dakgoten hangen af/zijn verweerd/ontbrekende elementen/zijn afwezig;
- De dakranden of kroonlijsten ontbreken/zitten los/zijn sterk verweerd;
- De regenafvoerbuizen zijn afwezig/ernstig beschadigd;
- De schoorstenen (gemetselde of zelfdragende pijpsystemen) zijn onstabiel/hellen over/loszittende delen;
- Er is wildgroei van planten aanwezig t.h.v. het dak;
- Er is uitgevallen voegwerk in het metselwerk;
- Er zijn loskomende stenen of pleisterwerk of gevelbekleding;
- Er zijn zichtbare structurele breuken/barsten en verzakkingen in het metselwerk;
- Er is een sterke bolling van de gevel zichtbaar ;
- Afbladderend schilderwerk aan gevel;
- Er is wildgroei van planten aanwezig t.h.v. de gevel;
- Er is loshangende (elektrische) bekabeling aanwezig;
- Gevelelementen zoals balken, kolommen, balkons, loggia's, erkers of keldergaten vertonen één van de volgende gebreken:
  - betonrot
  - corrosie
  - schimmel of insectenaantasting
  - beschadiging
  - ernstige verwerking
  - Er zijn ramen en deuren verweerd, hebben afbladderende verf, vertonen glasbreuk vertonen of zijn niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming
  - Luifels en zonneweringen zijn beschadigd of hebben afbladderende verf

De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister. De gebreken worden vastgesteld vanop het openbaar domein.

§4. Een woning of een gebouw dat opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

§5. Een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, 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 verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

- 1° de administratieve akte met het beschrijvend verslag,
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister,
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister,
- 4° informatie over het schrappingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

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 het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

#### Artikel 5: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de poststempeldatum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroep wordt per mail, via het thuisloket of 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 de administratieve akte en het adres van het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft,
- 3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van 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 geldt de poststempeldatum van de beveiligde zending of de datum van het afleveren van de ontvangstbevestiging.

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. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§3. 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.

§4. 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 gebouwen belaste personeelsleden.

§5. 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.

§6. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

§7. 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: Opname in de inventaris

De opname in de inventaris gebeurt, na verloop van de bezwaartermijn, op datum van de administratieve akte van vaststelling van verwaarlozing.

#### Artikel 7: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een gebouw wordt geschrapt uit het verwaarlozingsregister 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 verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij de administratieve akte, zoals bepaald in artikel 3, §2 en 3, 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 of een feitenonderzoek door de met opsporing van verwaarloosde gebouwen belaste personeelsleden is.

§2. Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie hetzij via beveiligde zending hetzij via e-mail. Dit verzoek bevat:

1° de identiteit en het adres van de indiener,

2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,

3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van 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 schrappingsverzoek geldt de poststempeldatum van de beveiligde zending of de datum van het afleveren van de ontvangstbevestiging.

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 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 de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop het gebouw uit het verwaarlozingsregister 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 5.

**Vastgesteld op 16 december 2025**

**Namens de Gemeenteraad:**

Algemeen Directeur  
(get.)Veerle Alaert

Voorzitter gemeenteraad  
(get.)Jimmy Colman Villamayor

**Voor eensluidend uittreksel**

**Op 18 december 2025**

[SIG01]

[SIG02]