

## STAD AARSCHOT

### UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 18 december 2025

<b>Aanwezig: Isabelle Dehond, Voorzitter van de gemeenteraad</b> <b>Gwendolyn Rutten, Burgemeester</b> <b>Jill Schellens, Gerry Vranken, Annick Geyskens, Nicole Van Emelen, Ronny De Rijck, Kurt Lemmens, schepenen</b> <b>Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Leo Janssens, Koen Nijs, Petra Vanlommel, Stef Van Calster, Thomas Salaets,</b> <b>Dries Van Horebeek, Gerda Vandegaer, Liesbeth Roelants, Ansje Vicca, Els Wouters, Elke Peeters, Berdien</b> <b>Verbruggen, Rozane De Cock, Julien Heylen, Klaartje Bruyninckx, Hanne Goossens, gemeenteraadsleden</b> <b>Christi Van Calster, Algemeen directeur</b> <b>Verontschuldigd: Nico Creces, Marnik Jordens, Joke Hoornaert, Peggy de Jonge, Guido Vencken,</b> <b>gemeenteraadsleden</b>	
<b>Dienst/referte:</b>	<b>Interne zaken - belastingen en toelagen</b>
<b>Budgethouder:</b>	<b>GR</b>
<b>Onderwerp: Gemeentelijk reglement inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen</b>	

De gemeenteraad,

#### Regelgeving

- o de Grondwet, artikel 170 §4;
- o het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017, zoals gewijzigd en de bijhorende besluiten en omzendbrieven van de Vlaamse regering;
- o de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- o het bestuursdecreet van 07.12.2018;
- o het besluit van de Vlaamse regering van 30.03.2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de lokale en de provinciale besturen;
- o het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
  
- o de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikelen 2.15 tot en met 2.20;
- o het besluit van de Vlaamse regering van 14 maart 2025 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- o het besluit van de gemeenteraad van 9 oktober 2025 tot goedkeuring van de subsidieaanvraag voor de intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid stadsregio Demerland;

#### Feiten, context en motivering

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 stad een verarming betekent.

Verwaarloosde 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.

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 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.

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.

Gemeenten die een subsidieaanvraag indienen voor intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn verplicht een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij te houden.

#### Stemming

**Goedgekeurd** met eenparigheid van stemmen.

#### BESLUIT:

#### HOOFDSTUK 1. DEFINITIE en BEVOEGDHEID

## **Artikel 1. Begripsomschrijving**

In dit reglement wordt verstaan onder:

**1° Bedrijfsruimte:** de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 are. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats.

**2° Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijze:

1. een aangetekend schrijven;
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3. een elektronisch aangetekende zending;
4. in voorkomend geval: een elektronische communicatie via een door de betrokken overheid gehanteerd elektronisch loket.

**3° Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten.

**4° IGO div:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister toevertrouwd krijgt;

**5° Verwaarlozingsregister:** het gemeentelijk register dat de lijst bevat van de als verwaarloosd geïnventariseerde woningen en gebouwen;

**6° Opnamedatum:** datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister. Als datum geldt de datum van opmaak van het opnameattest tot vaststelling van de verwaarlozing. De opnamedatum is het referentiepunt om de verjaardag te bepalen;

**7° Registerbeheerder:** de door IGO div of de gemeente aangestelde personeelsleden die belast worden met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk verwaarlozingsregister voor woningen en gebouwen;

**8° Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

**9° Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

## **Artikel 2.**

§1. De gemeente vertrouwt in navolging van de overeenkomst inzake ondersteuning van het lokaal woonbeleid met IGO div, de bevoegdheid tot opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk verwaarlozingsregister over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging IGO div.

Concreet betekent dit dat de door IGO div aangeduide personeelsleden, zijnde de registerbeheerders, belast worden met volgende taken:

- de opsporing en vaststelling van verwaarlozing: uiterlijke schouwing, opstellen beschrijvend verslag en fotodossier;
- de opmaak en ondertekening van het opnameattest;
- de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde(n);
- de opname van woningen/gebouwen in het verwaarlozingsregister;
- de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het verwaarlozingsregister;
- de schrapping van woningen/gebouwen uit het verwaarlozingsregister.

§2. De gemeente behoudt zich het recht voor om medewerkers van de "interlokale vereniging omgeving en wonen stadsregio Demerland" aan te duiden voor de uitvoering van deze taken.

§3. Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen tegen de opname in het verwaarlozingsregister.

## **HOOFDSTUK 2. REGISTER**

### **Artikel 3. Verwaarlozingsregister**

§1. De door IGO div of de gemeente met de opsporing van verwaarlozing belaste personeelslid, de registerbeheerder, 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. het nummer en de datum van het opnameattest.

#### **Artikel 4. Inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen**

§1. De registerbeheerder stelt de verwaarlozing van een woning of gebouw vast in een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Deze vaststelling gebeurt aan de hand van het model technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest, en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

Het verslag bevat naast een omstandig verslag drie categorieën die de ernst van verwaarlozing beschrijven:

1. klein gebrek en/of minimale verwaarlozing;
2. gematigd gebrek en/of verwaarlozing;
3. ernstig gebrek en/of verwaarlozing.

§2. Een woning of gebouw wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer volgende gebreken op het technisch verslag vastgesteld werden:

- o 8 of meer gebreken van categorie A en/of;
- o 3 gebreken of meer van categorie B en/of;
- o 1 of meer gebrek(en) van categorie C.

§3. De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden bezitten 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.

§4. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een verwaarloosd gebouw of als een verwaarloosde woning beschouwd. De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als verwaarloosde gebouwen of woningen in de zin van deze titel beschouwd.

#### **Artikel 5. Kennisgeving van opname in het verwaarlozingsregister**

§1. Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de Administratie Opmetingen en Waarderingen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De kennisgeving bevat:

1. het opnameattest met het technisch en omstandig 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 schrapingsverzoek uit het verwaarlozingsregister.

§2. 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 gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

#### **Artikel 6. Beroep tegen opname in het verwaarlozingsregister**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending van het opnameattest, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en per beveiligde zending overgemaakt worden.

Het dient minstens volgende gegevens te bevatten:

1. identiteit en adres van de indiener;
2. vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw niet verwaarloosd is.

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

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als:

1. het beroepschrift te laat is ingediend;
2. het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
3. het beroepschrift niet voldoet aan de vormvereisten en/of niet ondertekend is.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld.

§4. Als het beroep ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot de woning of het gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener 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 de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister vanaf de datum van het opnameattest (opnamedatum).

### **Artikel 7. Schraping uit het verwaarlozingsregister**

§1. De zakelijk gerechtigde kan een gemotiveerd verzoek tot schraping richten tot de registerbeheerder 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 schraping betrekking heeft;
3. de bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet meer verwaarloosd is.

§2. Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde aangetekende verzending gehanteerd.

§3. De registerbeheerder voert een plaatsbezoek uit binnen een termijn van goede orde van negentig dagen. De registerbeheerder maakt voor dit plaatsbezoek gebruik van het technisch verslag verwaarlozing. Als uit het technisch verslag van het plaatsbezoek blijkt dat de woning niet meer verwaarloosd is, schrapt de registerbeheerder de woning of het gebouw uit het register op datum van aanvraag tot schraping.

§4. Een gesloopte woning of een gesloopt gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt van zodra de werken beëindigd zijn en alle puin van het perceel is verwijderd. Als schrappingsdatum geldt de datum van het oudste bewijsstuk dat de beëindiging van de sloopwerken en het geruimde puin kan verifiëren. De bewijslast ligt bij de zakelijk gerechtigde en kan, uitgezonderd de eed, op verschillende wijzen aangeleverd worden.

Als de zakelijk gerechtigde geen bewijsstukken bij het gemotiveerd verzoek tot schraping voegt, neemt de registerbeheerder de dag van melding van de sloop als schrappingsdatum na onderzoek ter plaatse dat de beëindiging van de sloopwerken en de ruiming van het puin bevestigt.

§5. 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.

§6. De registerbeheerder neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

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

### **Artikel 8.**

Dit reglement gaat in vanaf 1 januari 2026 en vervangt alle voorgaande reglementen met betrekking tot het inventariseren en belasten van verwaarloosde woningen en gebouwen. Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement blijven opgenomen in het register met behoud van opnamedatum.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,  
Christi Van Calster

De voorzitter,  
Isabelle Dehond