

## Gemeenteraadszitting van 30.11.2017

### **Aanwezig**

Philippe De Coninck  
Burgemeester-voorzitter

Alex Meulebroeck, Servaas Van Eynde, Hubert Staelens, Erik Roegis, Chantal Bobelijn,  
Dominique Buysse  
Schepenen

Trees Van Eykeren, Koen Van Ootegem, Guido Van de Veire, Marc De Schepper, Marcel Scheir,  
Nic Van Zele, Annie Cuelenaere, Stany Buysse, Francine De Weweire, David Vercauteren,  
Hilde Baetsle, Brenda Van den Bossche, Marc Bobelyn, Heidi Schaght, Sabina De Craecker  
Gemeenteraadsleden

Frederik Willems  
Gemeentesecretaris

### **Afwezig**

#### **Verontschuldigd**

Koen Buysse  
Gemeenteraadslid

---

## **Besprekingen en besluiten van de gemeenteraad in openbare zitting**

Technische dienst - Afdeling Gebouwen, Stedenbouw en Milieu - **Goedkeuren gewijzigd reglement voor opmaak van een leegstandsregister voor woningen en gebouwen.**

### **Bevoegdheid**

- Het gemeentedecreet 15.07.2005 en latere wijzigingen.

### **Wetten en Reglementen**

- Decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen.
- Decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen.
- Vlaamse codex ruimtelijke ordening.
- Decreet van 27.03.2009 betreffende grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6.
- Decreet van 14.10.2016 betreffende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

### **Verwijzingsdocumenten**

- Besluit gemeenteraad 13.12.2012 houdende goedkeuren van het gewijzigd reglement voor de opmaak van het leegstandsregister voor woningen en gebouwen.

### **Verantwoording**

- Langdurige leegstand van woningen en gebouwen dient voorkomen en bestreden te worden.

- Door het decreet van 14.10.2016 worden de meeste artikelen met betrekking tot de lokale leegstandsregistratie en –heffing uit het decreet grond- en pandenbeleid geschrapt, met uitzondering van de definities in artikel 2.2.6.
- Door het decreet van 14.10.2016 wordt ook het besluit van de Vlaamse regering van 10.07.2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 02.04.1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen opgeheven.
- Het decreet van 14.10.2016 maakt juridisch-administratieve aanpassingen nodig aan het reglement, met name de schrapping van verwijzingen naar wetsartikels die opgeheven zijn.
- Omwille van de administratieve vereenvoudiging en duidelijkheid wordt het volledig reglement hernomen in zijn gewijzigde vorm.

## Stemmen

Stemresultaat: Met eenparigheid van stemmen

## BESLUIT

### Artikel 1

#### Definities

**1° Administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

**2° Decreet grond- en pandenbeleid:** decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.

**3° Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- 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 de 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.

**5° Woning:** een goed, vermeld in artikel 2; § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

**6° Kamer:** een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

**7° Leegstaand gebouw:** een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van

leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

**8° Leegstaande woning:** een woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

**9° Leegstand bij nieuwbouw:** een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

**10° Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

**11° Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.

**12° Zakelijke gerechtigde:** de houder van één van volgende zakelijke rechten:

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

## **Art. 2**

### **Het register**

§1 De administratie maakt een leegstandsregister op bestaande uit twee lijsten, één voor leegstaande gebouwen en één voor leegstaande woningen.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2 In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

## **Art. 3.**

### **Opname in het register**

§1 Het college van burgemeester en schepenen duidt ambtenaren aan belast met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen. Zij 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;

§2 Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin één of meerdere van onderstaande indicaties wordt opgenomen:

woningen :

- 1° er is geen inschrijving in het bevolkingsregister sinds meer dan 12 opeenvolgende maanden en het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf

- 2° de onmogelijkheid om de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
- 3° de toegang tot de woning is verzegeld
- 4° het langdurig aanbieden van de woning als te " huur " of te " koop "
- 5° het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of de nutsvoorzieningen werden afgesloten door de nutsmaatschappijen
- 6° de raamopeningen zijn dichtgemaakt ( dichtgemetseld of dichtgetimmerd )
- 7° belangrijke glasbreuk
- 8° buitenschrijnwerk is zwaar aangetast en kan niet meer gesloten worden
- 9° de winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd
- 10° waterdichtheid van de woning is niet gegarandeerd, zware waterinsijpeling
- 11° de woning is niet of zo goed als niet bemeubeld
- 12° de raamopeningen zijn gedurende lange tijd permanent verduisterd bv. : neergelaten rolluiken, dichtgetrokken overgordijnen, dichtgelaten luiken, geblindeerd en ondoorzichtig gemaakt
- 13° de buitenkant van de woning geeft een zeer verwaarloosde indruk
- 14° de tuin is sinds geruime tijd niet meer onderhouden en sterk verwaarloosd

gebouwen :

- 1° meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte wordt niet meer aangewend overeenkomstig de functie gedurende een termijn van minstens twaalf opeenvolgende maanden
- 2° de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
- 3° de toegang tot het gebouw is verzegeld
- 4° het langdurig aanbieden van het gebouw als te " huur " of te " koop "
- 5° het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of de nutsvoorzieningen werden afgesloten door de nutsmaatschappijen
- 6° de raamopeningen zijn dichtgemaakt ( dichtgemetseld of dichtgetimmerd )
- 7° belangrijke glasbreuk
- 8° buitenschrijnwerk is zwaar aangetast en kan niet meer gesloten worden
- 9° de raamopeningen zijn gedurende lange tijd permanent verduisterd bv. : neergelaten rolluiken, dichtgetrokken overgordijnen, dichtgelaten luiken, geblindeerd en ondoorzichtig gemaakt
- 10° de winddichtheid van het gebouw is niet gewaarborgd
- 11° waterdichtheid van het gebouw is niet gegarandeerd, zware waterinsijpeling
- 12° het gebouw en de omgeving ( tuin ) geeft een zeer verwaarloosde indruk
- 13° het gebouw is niet of zo goed als niet bemeubeld

§3 Een gebouw wordt opgenomen in de lijst "leegstaande gebouwen" als het voldoet aan ten minste twee van de objectieve criteria voor gebouwen vermeld in §2.

Een woning wordt opgenomen in de lijst "leegstaande woningen" als het voldoet aan ten minste twee van de objectieve criteria voor woningen vermeld in §2.

§4 Een gebouw of een woning wordt niet opgenomen in de lijst "leegstaande gebouwen" of de lijst "leegstaande woningen" als :

- 1° voor de woning of het gebouw een stedenbouwkundige aanvraag is ingediend en hierover nog geen beslissing is genomen in laatste administratieve aanleg
- 2° de woning feitelijk bewoond is ( zonder inschrijving in bevolkingsregister )
- 3° effectief en niet occasioneel gebruik van de woning is vastgesteld in het kader van een economische, culturele, sociale of recreatieve functie

4° nieuwe woning of gebouw waarvan de niet vervallen stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg nog geen 7 jaar is verleend

5° een gebouw of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in het kader van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

6° een bestaande woning of gebouw waarvan de niet vervallen stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen in laatste administratieve aanleg nog geen 7 jaar is verleend

#### **Art. 4**

##### **De registratiedatum**

De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand.

#### **Art. 5**

##### **Kennisgeving**

De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend informatie over de leegstandsbelasting en de vrijstellingen van deze belasting.

#### **Art. 6**

##### **Betwistingen inzake opname leegstandsregister**

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van betekening van schrijven, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde(n) bij het college van burgemeester van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding naar de indiener(s) van het beroepschrift verstuurd.

§2 De houder van het zakelijk recht die de registratie wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Deze bewijsstukken dienen minimaal volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener,
- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft,
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement.

§3 Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van volgende gevallen:

- het beroepschrift is te laat ingediend;
- het beroepschrift is niet ingediend overeenkomstig de bepalingen vermeld in §2;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde zoals bedoeld in artikel 1, punt 12;
- het beroepschrift is niet ondertekend;

§4 Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§5 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6 Het college doet uitspraak over het bezwaarschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

§7 Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in §6, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§8 Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand.

#### **Art. 7**

##### **Schrapping uit het leegstandsregister**

§1 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, omschreven in art. 1 punt 7, wordt gebruikt gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

§2 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de woonfunctie.

§3 Een woning en/of gebouw, waarvoor een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag ter controle van de bestemmingswijziging, dat de wijziging bevestigt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe functie. De bestemmingswijziging moet door de belastingplichtige gemeld worden aan de administratie.

§4. Het schrappen van de woning en/ of gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending van één of meer zakelijk gerechtigden.

§5 De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6 De beheerder van het leegstandsregister onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beheerder van het leegstandsregister brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing bij beveiligde zending.

## **Art. 8**

### **Betwistingen inzake beslissingen tot weigering van schrapping**

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van betekening van schrijven, vermeld in artikel 7 §6, kan een zakelijk gerechtigde(n) bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding naar de indiener(s) van het beroepschrift verstuurd.

§2 De houder van het zakelijk recht die de weigering van schrapping wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Deze bewijsstukken dienen minimaal volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener,
- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft,
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement.

§3 Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van volgende gevallen:

- het beroepschrift is te laat ingediend;
- is niet ingediend overeenkomstig de bepalingen vermeld in §2;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde zoals bedoeld in artikel 1, punt 12;
- het beroepschrift is niet ondertekend.

§4 Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§5 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6 Het college doet uitspraak over het bezwaarschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

§7 Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in §6, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot weigering van schrapping uit het leegstandsregister.

§8 Indien de beslissing tot weigering van schrapping uit het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand.

## **Art. 9**

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2018.

**Art. 10**

Het besluit van de gemeenteraad van 13.12.2012 houdende het gewijzigd reglement met betrekking tot het register leegstand wordt opgeheven met ingang van 01.01.2018.

Namens de gemeenteraad

Get. Frederik Willems  
Gemeentesecretaris

Voor eensluidend afschrift



Frederik Willems  
gemeentesecretaris



Get. Philippe De Coninck  
Burgemeester-voorzitter



Philippe De Coninck  
burgemeester