



Reglement betreffende de vaststelling en de inventarisatie van leegstaande gebouwen en woningen

Artikel 1: definities

§1. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het leegstandsregister;

2° Decreet van 14 oktober 2016: het Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen;

3° Vlaamse Wooncode: het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen;

4° Decreet grond- en pandenbeleid: Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;

5° Wijzigingsbesluit 2017: Besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2017 houdende de wijziging en de opheffing van diverse besluiten over wonen, wat betreft leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de technische normen voor sociale woningbouw;

6° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- en elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.

7° College: college van burgemeester en schepenen;

8° 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 en niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 9 en niet beantwoordt aan de definitie van kamer zoals bedoeld onder punt 10;

9° woning: een goed, zoals vermeld in artikel 2, §1, van de Vlaamse Wooncode; elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

10° kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke

ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

11° Kamerdecreet: artikel 4.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met latere wijzigingen.

12° opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

12° leegstaand gebouw: Een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij 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, melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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, zoals bedoeld in artikel 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 de sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het eerste lid;

14° leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het eerste lid;

15° zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

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

16° verwaarlozing: een woning en/of gebouw met uiterlijke zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas, enz.;

17° onbewoonbaar verklaarde woning: een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag bewoond worden en die door de bevoegde instantie als dusdanig onbewoonbaar werd verklaard conform artikels 133 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet of de Vlaamse Wooncode;

18° ongeschikt verklaarde woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode en die door de bevoegde instantie als dusdanig ongeschikt werd verklaard;

§2. De overige definities van artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn eveneens van

toepassing.

Artikel 2: Leegstandsregister

Er wordt een leegstandsregister opgemaakt overeenkomstig artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid en de bepalingen van dit reglement.

Artikel 3: Registratie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als leegstaand

3.1 Het leegstandsregister

§1. De administratie maakt een leegstandsregister op bestaande uit twee lijsten: één voor leegstaande gebouwen en één voor leegstaande woningen overeenkomstig artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid en de bepalingen van dit reglement.

§2. Woningen en kamers die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd staan als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§3. In elke lijst worden minimaal volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van het leegstaande pand;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
6. indien voorkomend, de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing, met de vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling;
7. indien voorkomend, de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 4 van dit reglement en de datum en de aard van de beslissing in beroep;
8. de functie van het gebouw zoals die blijkt uit de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning of anders uit gewoonlijk gebruik voorafgaand aan het vermoeden van leegstand.

3.2 Wijze van opname in het leegstandsregister

§1. De door het college met de opsporing van leegstand belaste ambtenaren, of de door de intergemeentelijke samenwerking met de opsporing van de leegstand belaste personeelsleden, van de administratie zijn bevoegd om leegstand overeenkomstig de bepalingen van artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid en van dit reglement.

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

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
2. het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
3. de aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting;
4. de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
5. het vermoeden van het gebruik van de woonentiteit als domiciliewoning;
6. het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
7. het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
8. het vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;
9. het voorhanden zijn van een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar is afgesloten;
10. het voorhanden zijn van een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar is afgesloten;
11. het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
12. vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
13. onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden;

14. verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
15. dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dichtgeschilderd, ...);
16. winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, ...);
17. waterdichtheid van de woning is niet gegarandeerd: zeer zware infiltraties via dak en/of gevel(s);
18. onafgewerkte ruwbouw;
19. ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
20. langdurig aanbieden van het gebouw als "te huur" of "te koop";
21. langdurig neergelaten rolluiken;
22. ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk;
23. uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
24. storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
25. woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld;
26. getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent, ...

§3. De door het college met de opsporing van leegstand belaste ambtenaren, of de door de intergemeentelijke samenwerking met de opsporing van de leegstand 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 leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in één van de lijsten, vermeld in artikel 3.1 §1, aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden, opgemaakt door de ambtenaren, vermeld in §3.

3.3 De opnamedatum

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

3.4 Kennisgeving

De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Artikel 4: Beroep tegen de opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in 3.4, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§2. De zakelijk gerechtigde 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:

1. de identiteit en adres van de indiener;
2. de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement en van artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

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.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De

overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen, vermeld in §1, niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4. Elk inkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en er wordt een ontvangstmelding naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd.

§5. Het college toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Een beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. het beroepschrift is niet ingediend binnen de termijn vermeld in §1;
2. het beroepschrift is niet conform de bepalingen van §1 en 2 ingediend;
3. het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde;
4. het beroepschrift is niet ondertekend.

§6. 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.

§7. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, 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 zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 5: Schraping 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, vermeld in artikel 1, §1, 13°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Als datum van schraping telt de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, §1, 13°.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, §1, 14°. Als datum van schraping geldt de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, §1, 14°.

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

§4. Het college onderzoekt of er redenen zijn tot schraping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van 2 maanden na de ontvangst van het verzoek. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schraping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schraping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek. De verzoeker wordt via beveiligde zending op de hoogte gebracht van de beslissing van het college.

§5. 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 bestemming. De bestemmingswijziging moet door de zakelijk gerechtigde gemeld worden aan het college en gestaafd worden met een kopie van de stedenbouwkundige vergunning tot bestemmingswijziging.

Artikel 6: Overgangsbepalingen

§1. De gegevens uit de gewestelijke inventarisatielijst leegstand worden overgedragen naar en opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De leegstand moet dus niet opnieuw bewezen worden en de procedure beschreven in artikel 3 moet dan ook niet meer doorlopen worden. Tegen deze opname in het leegstandsregister is geen beroep mogelijk.

§2. De woningen en gebouwen zoals vermeld in §1 worden opgenomen in het leegstandsregister met het behoud van de initiële datum.