

## Reglement op de inventarisatie van leegstaande gebouwen, woningen en kamers

### Artikel 1. – Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1) Administratie:

De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het leegstandsregister.

2) Administratieve akte:

Het stuk waarin de leegstand wordt vastgesteld.

3) Inventarisatiedatum:

De datum waarop het gebouw, de woning of kamer op de inventaris wordt opgenomen of na schrapping wordt heropgenomen.

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 en dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 6.

5) Leegstaand gebouw:

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte, van alle niveau's, niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf 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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning of met de functie vermeld in een overeenkomstig eerdere wetgeving afgeleverde vergunning, gedane melding of aktename.

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.

6) Woning:

Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

7) Leegstaande woning:

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met: 1° hetzij de woonfunctie;

2° hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

Handelshuizen waarvan het woongedeelte niet afzonderlijk toegankelijk is vanaf de straat en waarvan minstens het commercieel gedeelte wordt gebruikt, worden uitgesloten van inventarisatie.

#### 8) Kamer

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

#### 9) Leegstaande kamer

Een kamer wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

#### 10) Zakelijk gerechtigde:

De houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

#### 11) Beveiligde zending:

Eén van de hiernavolgende betekeningswijzen

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

### Artikel 2. – Inventaris

§1. De administratie maakt een inventaris met afzonderlijke lijsten van:

1. leegstaande gebouwen;
2. leegstaande woningen;
3. leegstaande kamers.

De inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister.

§2. Nieuwe gebouwen of nieuwbouwwoningen worden maar als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning het zevende jaar na afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig haar functie.

§3. Een gebouw dat of een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§4. Woningen die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§5. Een leegstaand gebouw, een leegstaande woning of kamer wordt opgenomen in de inventaris, vermeld in §1., aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en het beschrijvend verslag met vermelding van de elementen die de leegstand staven gevoegd worden.

De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand.

§6. Er wordt jaarlijks een algemene controle uitgevoerd van de gebouwen, de woningen en kamers waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat met het oog op de actualisering van het leegstandsregister.

§7. De inventarisatie die gebeurde bij toepassing van eerder goedgekeurde inventarisatiereglementen zoals dan van kracht, blijven uitwerking hebben tot zolang het geïntariseerde goed niet uit de inventaris is geschrapt overeenkomstig de bepalingen van het huidig reglement.

### Artikel 3. – Procedure tot vaststelling van de leegstand en wijze van inventarisatie

De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties:

- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, door bijvoorbeeld een geblokkeerde toegang, door verzegeling of door dicht timmeren van ramen en/of deuren;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop';
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen, dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
- de water- of winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd omwille van zeer zware infiltraties via het dak, de gevels, belangrijke glasbreuk op één of meerdere plaatsen, het buitenschrijnwerk kan niet meer (af)gesloten worden, een onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernieling of sloping van het woning;
- dichtgeplakte of uitpuilende brievenbus(sen);
- slecht onderhouden omgeving of tuin;
- het visueel vaststellen door ramen of andere openingen dat het gebouw of de woning niet of nauwelijks bemeubeld is;
- het vermoeden dat een gebouw niet gebruikt wordt of niet gebruikt wordt in overeenstemming met de bestemming of dat een woning niet bewoond is of niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie

De voorgaande opsomming is geen limitatieve opsomming.

De indicaties voor leegstand worden verder gespecificeerd in de administratieve akte opgenomen.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimum twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

### Artikel 4. – Kennisgeving

De administratie is bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning, kamer op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname van het leegstaande gebouw en/of de leegstaande woning, kamer in het leegstandsregister. De zending bevat zowel de administratieve akte als het beschrijvend

verslag en geeft desgevallend een overzicht van de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing. Deze vrijstelling worden opgenomen in het belastingreglement.

#### Artikel 5. – Betwisting

§1. Binnen een termijn van 30 kalenderdagen, ingaand de dag na deze van betekening van het schrijven, vermeld in artikel 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. De termijn van 30 kalenderdagen geldt op straffe van onontvankelijkheid van de betwisting.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en genaamtekend en bevat minstens volgende gegevens:

- identiteit en adres van de indiener;
- de verwijzing naar de administratieve akte en naar het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die de indiener nodig acht om aan te tonen dat niet voldaan is aan de vereisten inzake leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed;
- een oplistijng van de bij het beroepschrift gevoegde bewijsstukken.

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. Zolang de indieningstermijn van dertig kalenderdagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt. Elk binnenkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister.

§3. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt als beroepsinstantie de ontvankelijkheid van het beroepschrift.

Het beroepschrift wordt als onontvankelijk beschouwd in één van de volgende gevallen:

- het beroepschrift is te laat ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 5 §1;
- het beroepschrift gaat niet uit van de zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde overeenkomstig de bepalingen van artikel 5 §1
- het beroepschrift is niet ondertekend.

Wanneer het college van burgemeester en schepenen de onontvankelijkheid vaststelt, wordt dat aan de indiener meegedeeld met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§4. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt als beroepsinstantie de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op basis van stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststellingen of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door de bevoegde ambtenaar.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent per beveiligde zending deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift door de indiener.

§6. Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht of nalaat zijn uitspraak te betekenen aan de indiener binnen de termijn vermeld in het vorig lid, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

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

## Artikel 6. – Schrapping

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1 5), aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Als datum van schrapping wordt de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld.

§2. Een woning of kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn ten van minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, 7) of 9).

Als datum van schrapping wordt de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld.

Voor het bekomen van een schrapping uit het leegstandsregister dient de zakelijk gerechtigde conform artikel 1, 4. van dit besluit of zijn gemachtigde conform artikel 8, laatste lid, van dit besluit, een gemotiveerd verzoekschrift in bij de administratie door middel van een beveiligde zending.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en genaamtekend en bevat minstens volgende gegevens:

1. identiteit en adres van de indiener;
2. de verwijzing naar de administratieve akte en naar het gebouw of de woning waarop het verzoek tot schrapping betrekking heeft;
3. een of meerdere bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning kan geschrapt worden van het leegstandsregister;
4. een oplistings van de bij het verzoekschrift tot schrapping gevoegde bewijsstukken.

§3. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister op basis van stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststellingen, of met een feitenonderzoek.

Wanneer de toegang tot de woning of het gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor dit feitenonderzoek, wordt het verzoek tot schrapping geacht ongegrond te zijn.

§4. De administratie neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek tot schrapping.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing per beveiligde zending.

Wanneer het verzoek tot schrapping van een gebouw, van een woning of kamer als gegrond wordt beschouwd vermeldt het leegstandsregister als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1.

§5. Indien de gemeente, zonder dat de belanghebbende zelf initiatief neemt, zelf vaststelt dat een gebouw, woning of kamer in aanmerking komt voor schrapping, dan kan de gemeente dit pand ambtshalve van de inventaris schrappen. De zakelijk gerechtigde wordt hiervan per gewone zending op de hoogte gebracht.

Artikel 7. - Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.