

Reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° **administratie**: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen

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

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) een elektronisch aangetekende zending

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;

5° **kamer**: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid 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;

6° **leegstaand gebouw**: 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 uitgereikte omgevingsvergunning uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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.

7° **leegstaande woning**: woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

8° **leegstandsregister**: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §1 respectievelijk §2 van artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

10° **opnamedatum:** de datum waarop het gebouw, een appartement, een kamer, of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

11° **verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw, de woning, een appartement of de kamer, niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

12° **woning:** een goed, vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

13° **tweede verblijf:** een woning die op elk moment kan worden gebruikt voor bewoning, maar waarvan diegene die er kan verblijven, voor desbetreffende woning, niet is ingeschreven in het bevolkingsregister en waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke belastingen op tweede verblijven. Als tweede verblijf wordt niet beschouwd een woning die de voorbije twaalf maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie als tweede verblijf;

14° **zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst 'leegstaande gebouwen';
- 2° een lijst 'leegstaande woningen'.

§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.

§3. §3. Een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan niet worden opgenomen op het leegstandsregister.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1 De personeelsleden van het ILV Wonen Leie & Schelde zijn door het college van burgemeester en schepenen gemachtigd voor de opsporing, registratie en schrapping van leegstaande woningen of gebouwen. Hierna genoemd de administratie.

Deze door het college van burgemeester en schepenen aangewezen 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.

§2. Een leegstaand gebouw, een leegstaande woning, een leegstaand appartement of een leegstaande kamer wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

1. Administratieve indicaties van leegstand, zoals:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- een verbruik van een of meer nutsvoorzieningen dat zo laag ligt dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- voor gebouwen: het ontbreken van een vestigings – of ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor ondernemingen;
- voor gebouwen: het ontbreken van neergelegde jaarrekening $x - 1$, in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het gebouw;
- voor gebouwen: ontbreken van een belastbare vestiging overeenkomstig de algemene bedrijfsbelasting.

2. Onmogelijkheid om de woning te bewonen of gebouw te gebruiken, door:

- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een versperde toegang, obstakels, dichte begroeiing;
- een bij de woning of het gebouw horende tuin of parkeergelegenheid die langdurig niet of slecht onderhouden is (hoog gras, hinderlijke planten, ver uitgroeide struiken, begroeiing die toegang of lichtinval verhindert, ...);

3. Uitwendige indicaties van leegstand, zoals:

- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
- dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd);
- een dichtgeplakte of anderszins onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus of een (over)volle brievenbus gedurende lange tijd;
- voor gebouwen: het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer klanten er terecht kunnen;
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn of klapluiken die nagenoeg permanent gesloten zijn;
- winddichtheid of waterdichtheid van het pand is niet gewaarborgd (glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, openingen in wanden of bedaking, schade door lekken,...)
- Onafgewerkte ruwbouw;

4. Inwendige indicaties van leegstand, zoals:

- De woning of het gebouw is helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld of het ontbreekt aan de essentiële inrichting voor de functie van het gebouw;

5. Andere:

- getuigenissen;
- indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie gebruikt wordt;
- indicaties dat het gebouw niet volgens zijn functie wordt gebruikt;

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

§1. De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend dan vindt de betekening aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Tegen de opname in het leegstandsregister, vermeld in artikel 3, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het beroepschrift voldoet aan volgende voorwaarden om ontvankelijk te zijn:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Het is aan de zakelijk gerechtigde om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de beroepsinstantie.

§3. Het beroepschrift wordt betekend binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de derde werkdag na betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 4. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 5, §2, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de derde werkdag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 7°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

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, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Een woning die of gebouw dat gesloopt werd, wordt uit het leegstandsregister geschrapt. Alvorens tot schrapping over te gaan, moet ook het puin geruimd zijn. De datum van schrapping is de datum van betekening van de aanvraag tot schrapping.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn negentig dagen die ingaat de derde werkdag na de betekening van de aanvraag tot schrapping vermeld in artikel 6 §3.

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

Artikel 7: Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde, zijn zaakwaarnemer of zijn advocaat beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend binnen de dertig dagen te rekenen vanaf de derde werkdag van de kennisgeving van de weigering tot schrapping.

Zolang de termijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waardoor het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Het beroepschrift voldoet op straffe van onontvankelijkheid cumulatief aan volgende voorwaarden:

- het beroepschrift is schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd;
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending;
- het beroepschrift bevat volgende gegevens:
 - de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
 - de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

§4. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd met een beveiligde zending.

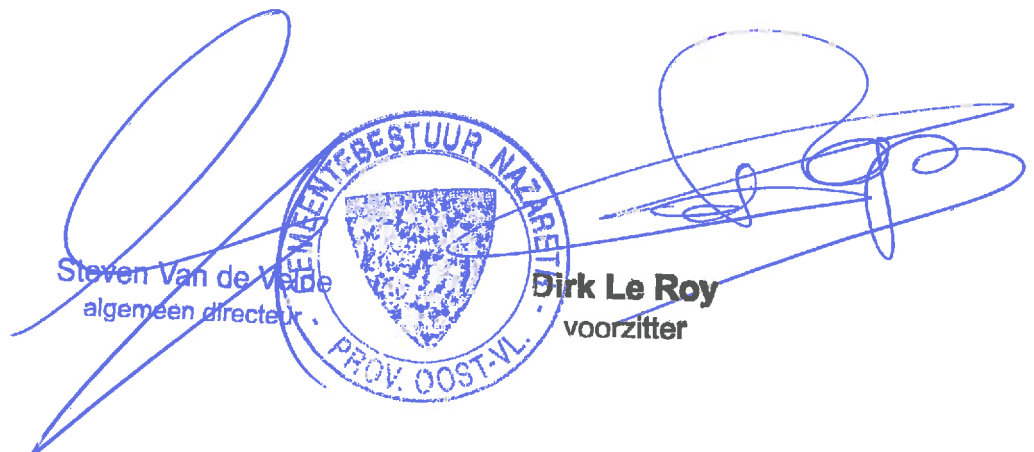
§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, om een reden vermeld in §3 deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener in de ontvangstbevestiging.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroepschrift is dan éénmalig mogelijk gedurende dertig dagen vanaf de derde werkdag van de verzending van het ontvangstbewijs zoals vermeld in §4.


§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de derde werkdag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de administratieve akte van de leegstand.



Steven Van de Velde
algemeen directeur



Dirk Le Roy
voorzitter

