

Het gemeenteraadsbesluit van 30.12.2025 over:

VASTSTELLEN REGLEMENT VOOR DE OPMAAK VAN HET LEEGSTANDREGISTER

Art. 1. § 1. De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet (zie bijlage 1).

§ 2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte 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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. 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.

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.

In afwijking van lid 1, 2 en 3, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig lid 1, respectievelijk lid 3.

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 leegstaand gebouw of als een leegstaande 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 (zie bijlage 2) worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

Een gebouw dat of een woning die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd is als verwaarloosd, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister, en omgekeerd.

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

Art. 2. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren 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.

Art. 3. Het leegstandsregister bestaat uit 2 afzonderlijke inventarissen:

- Inventaris leegstaande gebouwen
- Inventaris leegstaande woningen

In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- Het adres van het leegstaande pand
- De kadastrale gegevens van het leegstaande pand
- De identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde
- Het nummer en de datum van de administratieve akte
- De indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname
- Eventueel, de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling
- Eventueel, de datum van de indiening van een beroep en de datum en aard van de beslissing in beroep

(zakelijk gerechtigde : de houder van een van volgende zakelijke rechten :

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

Art. 4. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de inventarissen 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. De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister en de datum van de akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en van de opname in het leegstandsregister.

Art. 5 De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van één of meerdere van onderstaande indicaties:

- De onmogelijkheid om het gebouw te betreden (bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang)
- Het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als “te huur” of “te koop”
- Het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen
- Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of de woning 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
- Schade aan het gebouw (glasbreuk, ontbrekende dakpannen, ...)
- Verwilderde tuin
- Schriftelijke verklaring van de eigenaar

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

Art. 6. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld. De kennisgeving omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvende verslag, vermeld in artikel 4. De zakelijk gerechtigde wordt op de hoogte gebracht van de samenwerkingsmodaliteiten met de sociale huisvestingsmaatschappij IJzer en Zee.

Art. 7. §1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, 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. Het college van burgemeester en schepenen registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

§2. Het beroepschrift bevat minimaal de volgende gegevens:

- De identiteit en het adres van de indiener
- De aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft
- Een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet, 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.

§3. De administratie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 7, §2;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger, die houder is van de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik;
- het beroepschrift is niet ondertekend.

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

§4. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§6. Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in §5, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§7. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Art. 8. §1. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie op de wijze vermeld in artikel 7 voor de indiening van een beroepschrift.

§2. 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.

§3. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 2 maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief.

§4. 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 2.2.6, §2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld in artikel 2.2.6, §2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.

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 2.2.6, §3 van het decreet grond- en pandenbeleid. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld in artikel 2.2.6, §3 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Art. 9. Voor die gebouwen en woningen die overgenomen worden uit het gewestelijk of gemeentelijk register onbewoonde gebouwen, wordt de oorspronkelijke inventarisatiedatum behouden. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot overname in het leegstandsregister. Tegen deze beslissing is geen beroep mogelijk.