

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD**

**Vergadering van 18 december 2019**

**Aanwezig:** Kris Degroote, Voorzitter van de gemeenteraad  
Kris Poelaert, Burgemeester  
Carina Ricour, Lieven Snoeks, Sandra Dero, Schepenen  
Lieven Vandebroeck, Vanessa Van Hende, Paulette Debock, Eric  
Eeckhoudt, Brent Roobaert, Frank Nevens, An Deleye, Paul Beyl,  
Ivan Van Hassel, Gemeenteraadsleden  
Ann Naert, Algemeen Directeur

**Verontschuldigd:** Lieven Vandenneucker, vierde Schepen  
Patrick De Vos, Nicky D'Hantschotter, Gemeenteraadsleden

**Afwezig:** /

**Intergemeentelijk reglement leegstaande woningen en gebouwen en model van  
administratieve akte - goedkeuring**

De gemeenteraad,

**Aanleiding en doel**

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare  
woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt;

Overwegende dat op basis van Grond- en Pandendecreet gemeenten een register van  
leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente  
moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de  
indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden  
vastgesteld;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een  
effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een  
leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn  
opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande intergemeentelijk  
leegstandsreglement dewelke door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 26 mei 2010,  
dewelke werd aangepast op 27 juni 2012, 27 mei 2015 en 27 september 2017.

**Bevoegdheid**

Artikel 40 en 41, 14° decreet lokaal bestuur

## **Juridische gronden**

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, met latere wijzigingen;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 (of van 8 juli 2016) houdende subsidiering van (intergemeentelijke) projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 22 maart 2017 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS van Woonwinkel Pajottenland goed te keuren;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

## **Advies en motivering**

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met het intergemeentelijk reglement leegstaande woningen en gebouwen.

**Besluit:** Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Artikel 1. Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid, Woonwinkel Pajottenland, die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

Conform art 2.2.6, §1, tweede lid, van het Grond- en Pandendecreet draagt de gemeente het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan Woonwinkel Pajottenland. Woonwinkel Pajottenland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid. Het college van burgemeester en schepenen duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. De intergemeentelijke administratieve eenheid voert alle taken uit voor 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;

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° 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 afgeleverde of gedane omgevingsvergunning of 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, 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 slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

6° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie, met uitzondering van de volgende functie: woningen waar een tweede verblijfsplaats gevestigd werd, woningen waar een handelsactiviteit of vrij beroep uitgeoefend wordt.

7° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

8° 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 in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen

10° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

11° woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

12° zakelijk gerechtigde: de (gedeelde) houder van één van de volgende zakelijke rechten:  
a) de volle eigendom;

- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

13° Renovatienota: Een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota waar minstens volgende stavingsstukken worden bijgevoegd:

- een overzicht van welke omgevings en niet-omgevings vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de verschillende werken zullen worden uitgevoerd.
- Offertes, facturen, bestekken waaruit blijkt dat er effectief werken worden uitgevoerd op het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.
- Een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- Indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

## **Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie**

### **Artikel 2. Leegstandsregister**

§1. De administratie beheert het leegstandsregister. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

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

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Een woning die reeds opgenomen is in het leegstandsregister kan wel ongeschikt en/of onbewoonbaar worden verklaard. Ten gevolge van een ongeschikt en/of onbewoonbaarheidsverklaring, volgens artikel 5 van de Vlaamse wooncode of op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zal een woning die opgenomen is in het register van leegstand, worden geschrapt uit het register.

Gebouwen of woningen die zijn opgenomen in het verwaarlozingsregister, kunnen ook worden 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° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 4° indien van toepassing: de datum waarop een vrijstelling van heffing werd toegekend, de reden van toekenning en de datum waarop de vrijstelling afloopt.

### **Artikel 3. Registratie van leegstand**

§1. De administratie en de met de opsporing van 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. De Personeelsleden van de administratie worden aangeduid via een collegebeslissing.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een oplistijng van de objectieve indicaties tot vaststelling van leegstand, gevoegd worden. De datum van de vaststelling van de leegstand, wordt vermeld op de administratieve akte. De datum waarop de administratieve akte per beveiligde zending wordt bezorgd aan de zakelijk gerechtigden, vermeerderd met drie dagen, zal gelden als opnamedatum in het register van leegstand.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties.

Volgende objectieve indicaties zijn een directe reden om een gebouw of woning op te nemen op het register van leegstand. De vaststelling van één van deze objectieve indicatie is voldoende om een leegstaand gebouw of een leegstaande woning op te nemen in het register van leegstand:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;

In het geval van verhuring, zonder dat de bewoner zich inschrijft in het bevolkingsregister, zal de bewoner de woning als tweede verblijf moeten registreren.

het ontbreken van een inschrijving als tweede verblijf op het adres van de woning;

- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;

Volgende indicaties zijn aanvullend. Het vaststellen van één of meerdere van deze indicaties zijn op zich niet voldoende om een gebouw of woning op te nemen in het register van leegstand:

- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- het pand kan worden betreden zonder braak;
- oneigenlijke gevelafwerkingen zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;
- verwaarloosd buitenschrijnwerk, gevels of dakbedekking;
- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, onkruidgroei,...;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;

§4. De vaststellingen ter plaatse kunnen maar voor één procedure worden gebruikt. In geval van heropstart van een procedure (nieuwe leegstand, procedurefout,...) dient er een nieuwe vaststelling te plaatse te gebeuren.

§5. Het college van burgemeester en schepenen brengt ter kennis aan de bevoegde instanties dat vanaf de opname in het register van leegstand, er een voorkooprecht van toepassing is ten voordele van De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente en/of het OCMW.

#### **Artikel 4. Kennisgeving van registratie**

De administratie stelt, na de vaststelling van leegstand en nadat de beslissing tot opname in het register door het college van burgemeester en schepenen werd genomen, de zakelijk gerechtigde bij beveiligde zending op de hoogte van de opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte conform het model gevoegd bij dit besluit
- Een overzicht van de vastgestelde objectieve indicaties conform het gemeentelijk leegstandsreglement.

- De foto's genomen op het ogenblik van de controle ter plaatse.
- De actuele informatiebrochure over de leegstandsprocedure en leegstandsheffing.
- Een formulier 'beroep tegen de opname in het leegstandsregister'.
- Een formulier 'aanvraag vrijstelling van leegstandsheffing'.

### **Artikel 5. Beroep tegen registratie**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend aan de beroepsinstantie. Het beroepsschrift dient te laatste 5 dagen na het einde van de termijn van 30 dagen te zijn aangekomen. De beroepsinstantie brengt de administratie op de hoogte van de ontvangst van het beroep op het ogenblik van de ontvangst.

Het beroepsschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 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 beroepsschrift betrekking heeft;
- de uitdrukkelijke vermelding van de reden(en) waarom de opname in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd.
- 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;

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

Als het beroepsschrift 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 en zich kenbaar maakt als zijn/haar/hun vertegenwoordiger.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift volledig als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepsschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepsschrift niet is ondertekend.

§4. De administratie zal het beroep onderzoeken en een advies formuleren aan het College. Het College onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep. De administratie betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van honderdtwintig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.

§6. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft het gebouw of de woning opgenomen in het register van leegstand met behoud van de opnamedatum.

§7. Het indienen van beroep na het administratief beroep.

De rechtbank van eerste aanleg is bevoegd zich uit te spreken als het administratief beroep uitgeput is.

Tegen de administratieve beslissing kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied waarin de belasting gevestigd werd nl.: te Brussel, Quatre Brasstraat 13.

De termijn voor het indienen van een beroep bedraagt drie maanden na de kennisgeving van de beslissing. Wanneer het beroep niet binnen die termijn is ingediend, is de beslissing van de bevoegde overheid onherroepelijk. Tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg kan verzet of beroep worden ingesteld. Tegen het arrest van het Hof van Beroep kan een voorziening in cassatie ingesteld worden. Aangezien het Wetboek van de Inkomstenbelastingen niet voorziet in specifieke termijnen, gelden de gewone termijnen zoals bepaald in het gerechtelijk Wetboek: één maand vanaf de betekening van het vonnis voor het aantekenen van verzet (art.1048) of beroep (art.1051) en drie maanden vanaf de bestreden beslissing voor de voorziening in cassatie (art.1073).De artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

§8. Indien het beroep gegrond wordt verklaard, dan zal de datum van schrapping gelijk zijn aan de datum waarop de administratieve akte ter kennis werd gebracht.

## **Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister**

§1. Het effectief gebruik van een woning zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters, door registratie als tweede verblijf, of een handelsactiviteit of vrij beroep uitgeoefend wordt in de woning.

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 datum waarop de schrapping werd aangevraagd door (één van) de zakelijk gerechtigden, op voorwaarde dat voldaan is aan één van de voorwaarden om tot schrapping te komen.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen 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 uitdrukkelijke vermelding van de reden(en) waarom de woning of het gebouw dient te worden geschrapt uit het register;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

§3. Het college van burgemeester en schepenen verzoekt de administratie de aanvraag tot schrapping te onderzoeken. Het college neemt een beslissing binnen een termijn 120 dagen

na de ontvangst van het verzoek op basis van het advies van de administratie. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing via beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

In geval van sloop zal het gebouw of de woning worden geschrapt vanaf het ogenblik dat de sloop ter plaatse door de administratie werd vastgesteld. Wanneer het voorwerp van de opname niet meer bestaat kan dit ook niet meer zijn opgenomen in het register van leegstand. De vaststelling van sloop wordt per aangetekende zending kenbaar gemaakt aan de zakelijk gerechtigden van het gebouw of de woning.

**Artikel 7.**

Dit besluit wordt bekendgemaakt worden overeenkomstig artikel 286, §1, 1° en 330 van het decreet lokaal bestuur

Gedaan in zitting, datum als hiervoor.

Get. Ann Naert,  
Algemeen Directeur

get. Kris Degroote,  
Voorzitter van de gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift



Ann Naert,  
De Algemeen Directeur



Kris Degroote,  
De Voorzitter van de gemeenteraad