

## 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.

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 leegstandregister 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 leegstandregister 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.

Art. 10. Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

## **BIJLAGE A**

### **Artikel 1.2**

Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt verstaan onder :

- 1° bescheiden woonaanbod : het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat onverminderd artikel 4.2.2, § 1, tweede lid, en artikel 4.2.4, § 1, tweede lid, bestaat uit :
  - a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  - b) woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>;
  - c) overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>;
- 2° beveiligde zending : één van de hiernavolgende betekeniswijze :
  - a) een aangetekend schrijven;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° bouwgronden : gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 121 van het decreet Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 145/7 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 4° decreet Ruimtelijke Ordening : het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;
- 5° 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;
- 6° Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem : het registratiesysteem in de zin van titel II, hoofdstuk 4, van de verordening (EG) nr. 1782/2003 van de Raad van 29 september 2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers en houdende wijziging van de verordeningen (EEG) nr. 2019/93, (EG) nr. 1452/2001, (EG) 1453/2001, (EG) nr. 1454/2001, (EG) nr. 1868/94, (EG) nr. 1251/1999, (EG) nr. 1254/1999, (EG) nr. 1673/2000, (EEG) nr. 2358/71 en (EG) nr. 2529/2001;
- 7° groepswooningbouw : het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn;
- 8° grond(- en panden)speculatie : het in handen houden van gronden (of panden) met het oogmerk om deze met abnormale winsten te verkopen bij prijsstijgingen ten gevolge van de kunstmatige creatie van schaarste aan gronden (of panden);
- 9° hoofdverblijfplaats : de woning, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 10°, van de Vlaamse Wooncode;
- 10° kavels : de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- 11° onbebouwd : beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 12° plan van aanleg : een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg;
- 13° renovatie : de werkzaamheden, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw;

- 14° register van onbebouwde percelen : het register, vermeld in artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 15° sociale contextfactoren : gemeentelijke karakteristieken met een potentiële impact op de nood aan een sociaal woonaanbod, zoals :
- a) het bestaande en geplande aanbod aan woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden;
  - b) het bestaande en geplande aanbod aan huurwoningen die gehuurd worden middels een gewestelijke of gemeentelijke huursubsidie of tegemoetkoming in de huurprijs;
  - c) het bestaande en geplande aantal koop- of huurwoningen, gefinancierd door het Investeringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
  - d) het desgevallend door de gemeente geïnventariseerde bescheiden woonaanbod;
- 16° sociaal woonaanbod : het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :
- a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
  - b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;
- 17° sociale woonorganisatie : een organisatie, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode;
- 18° stedenbouwkundig voorschrift : een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening;
- 19° verkavelingsvoorschrift : een reglementair voorschrift, opgenomen in een verkavelingsvergunning, aangaande de wijze waarop kavels bebouwd kunnen worden;
- 20° Vlaamse besturen :
- a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
  - b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
  - c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
  - d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
  - e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
  - f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
  - g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten;
- 21° Vlaamse semipublieke rechtspersonen : rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :
- a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
  - b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes :
    - 1) een administratief toezicht;

- 2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
  - 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht;
- 22° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 23° woning : een goed, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;
- 24° woongebied : de gebieden die :
- a) ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding « wonen »;
  - b) ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgerwestplannen en de gewestplannen;
- 25° woonhuis : elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden;
- 26° woonreservegebied : de als dusdanig op een plan van aanleg aangewezen gebieden;
- 27° woonuitbreidingsgebied : de gebieden, aangewezen in een plan van aanleg op grond van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgerwestplannen en de gewestplannen;
- 28° 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.
- De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen, vermeld in het eerste lid, 21°.