

Leegstandsreglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand en/of onafgewerkt

HOOFDSTUK I. DEFINIËRING

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt onder volgende begrippen verstaan (met toepassing van de definiëring volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 1.3:

1° *administratie*: de stedelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur wordt belast met het beheer van de inventarissen en het Leegstandsregister;

2° *beroepsinstantie*: het College van Burgemeester en Schepenen;

3° *gebouw*: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als 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,

4° *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 de gedeelten ervan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.1. en 4.2.2. van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, 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 blijkt uit aangiften, akten of bescheiden. Een gebouw dat in hoofdzaak heeft gediend 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 leegstand 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 na het slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

5° *woning*: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

6° *leegstaande woning*: een woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie;
- hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

7° *leegstandsregister*: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;

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 voor de eerste maal 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° *zakelijk gerechtigde*: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

12° *beveiligde zending*: één van de hiernavolgende betekeningswijze:

- een aangetekende zending;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke ander door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van de kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

13° *renovatienota*: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota renovatiewerken conform het decreet betreffende de omgevingsvergunning

Het document dient aan te tonen welke grondige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden aan de woning of gebouw. De uitvoering van de werken moeten een aanzienlijke werktijd vereisen en van die omvang zijn dat zij de normale bewoning van het gebouw belemmeren. Uitgesloten zijn verfraaiingswerken.

Een renovatienota bestaat minimaal uit de volgende stukken:

- een overzicht van de renovatie- of sloopwerken;
- een (gedetailleerd) tijdschema voor de uitvoering van de renovatie- of sloopwerken.
- een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

14° woning zonder domicilie: elke woon- of verblijfsgelegenheid zoals omschreven in art. 2 van het reglement aangaande de belasting op woningen zonder domicilie goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2025

HOOFDSTUK II. HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 2: Inhoud van het leegstandsregister

De gemeente houdt het leegstandsregister bij van leegstaande gebouwen en woningen. Het leegstandsregister bevat volgende vermeldingen:

- het administratief adres;
- de kadastrale gegevens;
- de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigden vermeld in artikel 4.11 van dit reglement;
- het nummer en de datum van de administratieve akte vermeld in artikel 6 van dit reglement;
- de indicaties (fotodossier en een beschrijvend verslag) die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- in voorkomend geval: de datum van indiening van een beroep en de datum en de aard van de beslissing in beroep.
- in voorkomend geval: de datum van indiening van een verzoek tot schrapping uit het register en de datum en de aard van de beslissing.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 3: Opname in het leegstandsregister

3.1. De door het College van Burgemeester en Schepenen 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 en latere wijzigingen.

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister 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 datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

3.2. Niet-cumulatieve criteria ter beoordeling van leegstand van een gebouw of een woning:

- Er is gedurende minstens één jaar geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning.
- Het ontbreken gedurende minstens één jaar van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw.
- De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit gedurende minstens één jaar.

- Het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop". Wanneer aan één van de hierboven vermelde criteria wordt voldaan, wordt het gebouw of de woning opgenomen in de inventaris. De vermelde termijnen worden berekend op datum van de administratieve akte.

3.3. Als uit één van de hiernavolgende criteria niet onmiddellijk leegstand kan vastgesteld worden, voert de administratie één jaar na de eerste vaststelling een tweede controle uit op dit criterium alvorens het gebouw of de woning als leegstaand wordt beschouwd en in de inventaris wordt opgenomen:

- Er zijn volgende uitwendige indicaties van leegstand: affichering te koop/te huur, langdurig neergelaten rolluiken, uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus, langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin.
- Er kan door de ramen of andere openingen vastgesteld worden dat het gebouw of de woning niet of nauwelijks bemeubeld is.
- Het is onmogelijk het gebouw of de woning te betreden omwille van een geblokkeerde toegang, verzegeling, dichttimmeren van deur en/of ramen, geblindeerde raamopeningen.
- De 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 gesloten worden, onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning.
- Getuigenverklaringen van aangrenzende burenen en/of de wijkagent geven aan dat het gebouw of de woning niet gebruikt/bewoond wordt.

3.4. Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijk verwaarlozingsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Artikel 4: Kennisgeving van de opname

De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Deze zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

De kennisgeving omvat :

- 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 mogelijkheden tot schraping uit het leegstandsregister.

Ingeval van mede-eigendom of ingeval er andere houders zijn van het zakelijk recht, dan zijn de mede-eigenaars of de andere houders van het zakelijk recht hoofdelijk mede aansprakelijk voor de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in het leegstandsregister.

Artikel 5: Beroep tegen de registratie

5.1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan de 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. Dit beroepschrift, moet ondertekend zijn en bevat minimaal de 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 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.

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

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

- 5.2 Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.
- 5.3 Het College van Burgemeester en Schepenen registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.
- 5.4 Het College van Burgemeester en Schepenen 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 1;
 - het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde;
 - het beroepschrift is niet ondertekend.
- 5.5 Als het College van Burgemeester en Schepenen vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.
- 5.6 Het College van Burgemeester en Schepenen onderzoekt als beroepsinstantie de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.
- 5.7 Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig (90) dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het College van Burgemeester en Schepenen het beroep gegrond acht wordt het gebouw of woning niet opgenomen in het leegstandsregister én kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Indien het College van Burgemeester en Schepenen geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

- 5.8 Indien 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 gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Het college van burgemeester en schepenen kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

Artikel 6: Schrapping uit het leegstandsregister

Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt:

- eens een zakelijk gerechtigde op datum van de indiening van het verzoek tot schrapping bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1,4, 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.
- eens een zakelijk gerechtigde op datum van de indiening van het verzoek tot schrapping bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1,6. 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.
- indien er sedert drie maanden voor de datum van indiening van het verzoek tot schrapping van de woning een geregistreerde huurovereenkomst met de Woonmaatschappij bestaat
- indien op datum van indiening van het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister het gebouw of de woning werd gesloopt en de afbraakmaterialen zijn verwijderd van het perceel.
- eens een zakelijk gerechtigde op datum van de indiening van het verzoek tot schrapping bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt als woning zonder domicilie conform het reglement aangaande de belasting op woningen zonder domicilie goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2025. Vanaf het ogenblik van de schrapping uit het leegstandsregister wordt het pand geacht een woning zonder domicilie te zijn en

is het reglement aangaande de belasting op woningen zonder domicilie goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2025 er op van toepassing.

Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, via beveiligde zending. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na ontvangst van het verzoek. Deze beslissing wordt ter kennisname gegeven aan het College van Burgemeester en Schepenen.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief of met een elektronisch beveiligde zending.

De administratie kan ambtshalve een verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 7: Beroep tegen een weigeringsbeslissing tot schrapping

7.1 Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van het schrijven waarin de zakelijk gerechtigde in kennis gesteld werd van de beslissing tot weigering van schrapping uit leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij het College van Burgemeester en Schepenen beroep aantekenen tegen deze weigeringsbeslissing.

Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

7.2 Beroep tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandsregister dient aan het College van Burgemeester en Schepenen betekend te worden door middel van een beveiligde zending. Elk binnenkomend beroepschrift tegen de weigering tot schrapping wordt geregistreerd in het leegstandsregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener ervan.

7.3 Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over het beroep tegen de weigering tot schrapping en betekent deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 60 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het verzoekschrift. De uitspraak wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

7.4 Wanneer het beroep als gegrond wordt beschouwd, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de aanvraag tot schrapping. Dit wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

Indien het College van Burgemeester en Schepenen geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het derde lid, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.