

## **Gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen (gecoördineerd).<sup>1</sup>**

### **Bevoegdheid**

Artikel 42, 43 en 145 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen.

### **Juridische grond**

- Artikel 162 van de Belgische Grondwet.
- Artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen.
- Artikel 252 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen.
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen.
- Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997.
- Decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009, artikel 2.2.6.
- Besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996.
- Besluit van de gemeenteraad van 25 februari 2013 betreffende de goedkeuring van het gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen.

### **Motivering**

Volgens artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 kan elke gemeente een register van leegstaande gebouwen en woningen opmaken en bijhouden.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat op het grondgebied Zwevegem de beschikbare woningen en gebouwen optimaal benut worden. De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.”

### **BESLUIT**

EENPARIG

### **Enig artikel:**

Het “gemeentelijk reglement leegstand” wordt als volgt vastgesteld:

### **Inleidende bepalingen en definities**

#### Artikel 1

##### *1° Administratie:*

De gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het leegstandregister.

##### *2° Beveiligde zending:*

---

<sup>1</sup> Goedgekeurd in de gemeenteraad van 25 februari 2013 en aangepast in de gemeenteraad van 23 maart 2015 en 27 maart 2017

Aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs, elk ander door de Vlaamse regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

#### *3° Gebouw:*

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld in artikel 1, 5°, en met uitsluiting van bedrijfsgebouwen zoals vermeld in artikel 2, 1) van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen.

#### *4° Leegstaand gebouw:*

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd wanneer meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van tenminste 12 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 een gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 4.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of 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 blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen 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, er zijn hoofdverblijfplaats heeft en dat gedeelte niet afsplitsbaar is.

De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke inventarisatie.

#### *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 wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet effectief gebruikt wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie;
- hetzij een andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt, zoals een woongelegenheid bij een handelsruimte, een kantoorruimte of ruimte voor vrij beroep, waarbij de woongelegenheid slechts occasioneel gebruikt wordt door de uitbater om er te verblijven of te overnachten én de woongelegenheid niet afzonderlijk toegankelijk is vanaf de straat;

#### *7° Zakelijk gerechtigde:*

De houder van één van volgende zakelijke rechten:

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

#### *8° Nutsvoorzieningen:*

Elektriciteit en water.

### *9° Administratieve akte:*

Bij elke vaststelling van leegstand wordt een administratieve akte opgemaakt. Deze akte bestaat uit:

- Een beschrijvend verslag van de indicaties van leegstand;
- Een fotodossier ter staving van de leegstand;

### *10° Inventarisatiedatum:*

De datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal wordt opgenomen in het leegstandregister of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.

## **Opmaak en actualisering van het leegstandregister**

### Artikel 2

De gemeentelijke administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen:

- a. Een inventaris leegstaande gebouwen;
- b. Een inventaris leegstaande woningen.

Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandregister.

Over het leegstaande pand zijn volgende gegevens in elk van deze inventarissen aanwezig:

- Het administratief adres;
- De kadastrale gegevens;
- De identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde(n) vermeld in artikel 1, 7° van dit reglement;
- Het nummer en de datum van de administratieve akte;
- De indicaties (fotodossier en beschrijvend verslag) die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- In voorkomend geval, de datum van indiening van een beroep 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 aard van de beslissing.

### Artikel 3

§1. Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien het gebouw of de woning het zevende jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg, niet is aangewend overeenkomstig haar functie.

§2. 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 leegstaand gebouw of als leegstaande woning beschouwd.

§3. 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 worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden niet als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

§4. Woningen die door het Vlaams gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandregister.

§5. Een gebouw dat of een woning die door het Vlaams gewest voor 25 februari 2013 geïnventariseerd werd als leegstaand of verwaarloosd, wordt bijkomend opgenomen in het gemeentelijk leegstandregister.

### Artikel 4

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in één van de inventarissen aan de hand van een genummerde administratieve akte zoals bepaald in artikel 1, 9° van dit reglement.

De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand.

#### Artikel 5

De gemeentelijke administratie zal jaarlijks een algemene controle uitvoeren van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat. Dit met het oog op de jaarlijkse actualisering van het leegstandregister. Het geactualiseerd leegstandregister wordt jaarlijks, vanaf 2014, uiterlijk op 30 april, bezorgd aan Wonen-Vlaanderen.

### **Procedure tot vaststelling van de leegstand en wijze van inventariseren**

#### Artikel 6

§1. De hierna volgende indicaties dienen gecontroleerd te worden met respect voor de vigerende privacywetgeving.

§2. Indicaties ter beoordeling van leegstand van een gebouw of een woning:

- Het ontbreken van een inschrijving gedurende minstens 12 onafgebroken maanden in het bevolkingsregister op het adres van de woning en er is geen aangifte van de woning als tweede verblijf.
- Er is een aanvraag ingediend voor vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit gedurende minstens één jaar.
- Er bestaat een vermoeden van een fictieve inschrijving als domicilieadres.
- Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
- Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van een woning of van een gebouw.
- De materiële en/of fysische onmogelijkheid om het gebouw te betreden omwille van een geblokkeerde toegang, verzegeling, dichtgetimmerde deuren en/of ramen, geblindeerde raamopeningen.
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de Inkomstenbelasting van 1992.
- Uitwendige indicaties van leegstand: affichering te koop/te huur, langdurig neergelaten rolluiken, uitpuilende en/of dichtgeplakte brievenbus(sen), langdurig niet-onderhouden 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.
- Er kan door ramen of andere openingen vastgesteld worden dat er geen minimaal comfort aanwezig is zoals een bed-, was- en kookgelegenheid.
- 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 geven aan dat het gebouw of de woning niet gebruikt/bewoond wordt. Dit is geen limitatieve opsomming van indicaties.

De indicaties voor leegstand worden ter verduidelijking opgenomen in de administratieve akte. Een woongegelegenheid bij een handelsruimte, een kantoorruimte, een ruimte voor vrij beroep of een bedrijfsgebouw, die niet afzonderlijk kan gebruikt worden (bijv. slechts één gemeenschappelijke toegang of door stedenbouwkundige bestemming enkel als bedrijfswoning te gebruiken), wordt niet in het leegstandsregister opgenomen zolang de handelsruimte, de kantoorruimte, de ruimte voor vrij beroep of het bedrijfsgebouw wordt gebruikt.

Indien ook de handelsruimte, de kantoorruimte, de ruimte voor vrij beroep of het bedrijfsgebouw niet meer wordt gebruikt overeenkomstig de functie, dan wordt het pand enkel opgenomen in de inventaris van leegstaande gebouwen.

Een woongelegenheden met een geldige, schriftelijke huurovereenkomst en effectief gebruik door de huurder om er te verblijven of te overnachten wordt niet in het leegstandsregister opgenomen.

## **Kennisgeving**

### Artikel 7

§1. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande woningen en gebouwen in het leegstandregister. Aan de zakelijk gerechtigde(n) wordt zowel de administratieve akte, inclusief het beschrijvend verslag van de indicaties van leegstand als het fotodossier ter staving van de leegstand ter kennis gegeven.

§2. 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 medeaansprakelijk voor de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in het leegstandregister.

## **Beroepsprocedures**

### Artikel 8

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven waarin de zakelijk gerechtigde(n) in kennis gesteld werd van de beslissing tot opname van hun eigendom in het leegstandregister, kan de zakelijke gerechtigde(n) bij het College van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandregister.

§2. Beroep tegen de opname van een gebouw of een woning in het leegstandregister dient aan het College van burgemeester en schepenen te worden betekend door middel van een beveiligde zending.

### Artikel 9

§1. Het beroepsschrift wordt gedagtekend en bevat minstens volgende gegevens:

- identiteit en adres van de indiener;
- verwijzing naar de administratieve akte én naar het gebouw of de woning waarop het beroep betrekking heeft;
- één of meerdere bewijsstukken die de indiener nodig acht om aan te tonen dat niet voldaan is aan de vereisten inzake leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed;

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

§3. Elk binnenkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandregister. De ontvangst van het beroepsschrift wordt gemeld aan de indiener via een ontvangstbewijs en dit binnen een termijn van 30 dagen.

### Artikel 10

§1. Het College van burgemeester en schepenen toetst als beroepsinstantie de ontvankelijkheid van het beroepsschrift.

§2. Het beroepsschrift wordt als niet-ontvankelijk beschouwd wanneer:

- het te laat is ingediend, niet conform artikel 10 van het oorspronkelijk reglement;
- het niet is ingediend conform de artikelen 10 en 10 van het oorspronkelijk reglement;
- het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, zoals beschreven in artikel 1, 7° van het oorspronkelijk reglement of van zijn gemachtigde(n);

- het beroepschrift niet ondertekend werd.

§3. Wanneer het College van burgemeester en schepenen de niet-ontvankelijkheid vaststelt, wordt dit aan de indiener meegedeeld via een beveiligde zending met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

#### Artikel 11

§1. Het College van burgemeester en schepenen onderzoekt als beroepsinstantie de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken die als feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door de bevoegde ambtenaar.

§2. Wanneer de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor dit feitenonderzoek, wordt het beroep geacht ongegrond te zijn.

#### Artikel 12

§1. Het College van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift door de indiener. De uitspraak wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

§2. Als het College van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandregister en kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandregister.

§3. Indien het College van burgemeester en schepenen geen beslissing neemt binnen de voorgeschreven termijn, wordt het beroep gegrond geacht en wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandregister en kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandregister.

#### Artikel 13

Indien de beslissing tot opname in het leegstandregister niet tijdig wordt betwist, of indien het beroep van de zakelijke gerechtigde(n) onontvankelijk of ongegrond is, dan wordt het gebouw of de woning in het leegstandregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand, zijnde vanaf de datum van de administratieve akte.

### **Schrapping uit het leegstandregister**

#### Artikel 14

Voor het bekomen van een schrapping uit het leegstandregister, moet de zakelijk gerechtigde(n) een gemotiveerd verzoekschrift indienen op dezelfde wijze en volgens dezelfde modaliteiten, zoals vermeld in artikelen 10 en 11 van dit reglement.

#### Artikel 15

Het verzoek tot schrapping uit het leegstandregister wordt beschouwd als niet-ontvankelijk indien:

- het niet ingediend is conform de modaliteiten zoals vermeld in artikel 10 en 11 van dit reglement;
- het niet uitgaat van een zakelijke gerechtigde zoals vermeld in artikel 1, 7<sup>o</sup> van dit reglement;
- het verzoekschrift niet werd ondertekend.

Wanneer het College van burgemeester en schepenen de niet-ontvankelijkheid vaststelt, wordt dit aan de indiener meegedeeld met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

#### Artikel 16

§1. Het College van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van het ontvankelijke verzoek tot schrapping op basis van stukken die als feiten vatbaar zijn voor directe en eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een gemachtigd ambtenaar.

§2. Wanneer de toegang tot het gebouw of de woning wordt geweigerd of verhinderd voor dit feitenonderzoek, wordt het schrappingsverzoek geacht ongegrond te zijn.

### Artikel 17

Criteria ter beoordeling van de reden tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandregister:

- de zakelijk gerechtigde(n) kan op datum van indiening van het verzoek tot schrapping aantonen dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van minstens 3 opeenvolgende maanden;
- Er is op de datum van indiening van het verzoek tot schrapping van de woning gedurende minstens 3 opeenvolgende maanden een inschrijving in het bevolkingsregister.

### Artikel 18

§1. Het College van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het verzoek 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.

§2. Wanneer het verzoek tot schrapping als gegrond wordt beschouwd of het College van burgemeester en schepenen nalaat een beslissing te nemen binnen een termijn van 60 dagen, ingaand de dag na de betekening van het verzoek, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandregister op datum van de eerste dag van de aanwending volgens de functie. Dit wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

### Artikel 19

Wanneer het verzoek tot schrapping uit het leegstandregister door de zakelijk gerechtigde niet ontvankelijk of niet gegrond is, dan blijft het gebouw of de woning opgenomen in het register vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand, zijnde de datum van de administratieve akte.

### Artikel 20

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van het schrijven waarin de zakelijke gerechtigde(n) in kennis gesteld werd van de beslissing van het College van burgemeester en schepenen tot weigering van schrapping uit het leegstandregister, kan een zakelijke gerechtigde bij het College van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen deze weigeringsbeslissing.

§2. Een beroep tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandregister 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 leegstandregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener ervan.

§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 de 60 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het verzoekschrift. De uitspraak wordt aan de indiener van het beroepschrift per beveiligde zending betekend.

§4. Indien het beroep als gegrond wordt beschouwd, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandregister op datum van de eerste dag van de aanwending volgens de functie. Dit wordt aan de indiener van het beroepschrift per beveiligde zending betekend.

§5. Indien het College van burgemeester en schepenen geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in

§6. van dit artikel, wordt het beroep gegrond geacht en wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandregister op datum van de dag na de betekening van de beveiligde zending aan de indiener volgens de functie. Dit wordt aan de indiener van het beroepschrift per beveiligde zending betekend.

## **Overdracht van een leegstaand gebouw of een leegstaande woning**

### Artikel 21

§1. In voorkomend geval stelt de overdrager van het zakelijk recht of de notaris de verkrijger van het volle eigendomsrecht, van het recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandregister.

§2. De overdrager van het zakelijk recht of de notaris stelt per beveiligde zending de gemeentelijke administratie binnen de maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

### **Toegankelijkheid en toezicht**

#### Artikel 22

Het leegstandregister vormt een bestuursdocument, overeenkomstig artikel 3, 4° van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, en is dusdanig toegankelijk voor het publiek.

### **Slotbepalingen**

#### Artikel 23

Dit reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 186 en 187 van het gemeentedecreet.

#### Artikel 24

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid en aan Wonen-Vlaanderen toegezonden voor verder gevolg.

*De nieuwe regeling wordt ingevoerd met terugwerkende kracht per 1 januari 2015.*



**BESLUIT**  
EENPARIG

## Artikel 1

Goedkering wordt verleend tot **aanpassing** van volgende artikelen van het gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen, vastgesteld in zitting van 25 februari 2013:

- Artikel 1, 1<sup>o</sup> van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:  
*Administratie:*  
De gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het leegstandregister.
- Artikel 1, 3<sup>o</sup> van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:  
*Gebouw:*  
Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld in artikel 1, 5<sup>o</sup>, en met uitsluiting van bedrijfsgebouwen zoals vermeld in artikel 2, 1) van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen.
- Artikel 1, 6<sup>o</sup> van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:  
*Leegstaande woning:*  
Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet effectief gebruikt wordt in overeenstemming met:
  - hetzij de woonfunctie;
  - hetzij een andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt, zoals een woongelegenheid bij een handelsruimte, een kantoorruimte of ruimte voor vrij beroep, waarbij de woongelegenheid slechts occasioneel gebruikt wordt door de uitbater om er te verblijven of te overnachten én de woongelegenheid niet afzonderlijk toegankelijk is vanaf de straat;
- Artikel 1, 9<sup>o</sup> van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:  
*Administratieve akte:*  
Bij elke vaststelling van leegstand wordt een administratieve akte opgemaakt. Deze akte bestaat uit:
  - Een beschrijvend verslag van de indicaties van leegstand;
  - Een fotodossier ter staving van de leegstand;
- Artikel 2 van het oorspronkelijke reglement wordt geschrapt waardoor de volgnummers van de artikelen in het integrale aangepaste reglement ook wijzigen.
- Artikel 3 van het oorspronkelijke reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:  
De gemeentelijke administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen:
  - c. Een inventaris leegstaande gebouwen;
  - d. Een inventaris leegstaande woningen.

Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandregister.

Over het leegstaande pand zijn volgende gegevens in elk van deze inventarissen aanwezig:

- Het administratief adres;
- De kadastrale gegevens;
- De identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde(n) vermeld in artikel 1, 7<sup>o</sup> van dit reglement;
- Het nummer en de datum van de administratieve akte;

- De indicaties (fotodossier en beschrijvend verslag) die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
  - In voorkomend geval, de datum van indiening van een beroep 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 aard van de beslissing.
- Artikel 5 van het oorspronkelijke reglement wordt opgenomen als artikel 3, §5 in de aanpassingen van het reglement waardoor de volgnummers van de artikelen in het integrale aangepaste reglement ook wijzigen. Het nieuwe artikel 3 wordt gewijzigd en luidt als volgt:
    - §1. Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien het gebouw of de woning het zevende jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg, niet is aangewend overeenkomstig haar functie.
    - §2. 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 leegstaand gebouw of als leegstaande woning beschouwd.
    - §3. 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 worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden niet als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.
    - §4. Woningen die door het Vlaams gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandregister.
    - §5. Een gebouw dat of een woning die door het Vlaams gewest voor 25 februari 2013 geïnventariseerd werd als leegstaand of verwaarloosd, wordt bijkomend opgenomen in het gemeentelijk leegstandregister.
  - Artikel 6 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:
 

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in één van de inventarissen aan de hand van een genummerde administratieve akte zoals bepaald in artikel 1, 9° van dit reglement.

De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand.
  - Artikel 8 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:
    - §1. De hierna volgende indicaties dienen gecontroleerd te worden met respect voor de vigerende privacywetgeving.
    - §2. Indicaties ter beoordeling van leegstand van een gebouw of een woning:
      - Het ontbreken van een inschrijving gedurende minstens 12 onafgebroken maanden in het bevolkingsregister op het adres van de woning en er is geen aangifte van de woning als tweede verblijf.
      - Er is een aanvraag ingediend voor vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit gedurende minstens één jaar.
      - Er bestaat een vermoeden van een fictieve inschrijving als domicilieadres.
      - Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
      - Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van een woning of van een gebouw.

- De materiële en/of fysische onmogelijkheid om het gebouw te betreden omwille van een geblokkeerde toegang, verzegeling, dichtgetimmerde deuren en/of ramen, geblindeerde raamopeningen.
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de Inkomstenbelasting van 1992.
- Uitwendige indicaties van leegstand: affichering te koop/te huur, langdurig neergelaten rolluiken, uitpuilende en/of dichtgeplakte brievenbus(sen), langdurig niet-onderhouden 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.
- Er kan door ramen of andere openingen vastgesteld worden dat er geen minimaal comfort aanwezig is zoals een bed-, was- en kookgelegenheid.
- 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 geven aan dat het gebouw of de woning niet gebruikt/bewoond wordt.

Dit is geen limitatieve opsomming van indicaties.

De indicaties voor leegstand worden ter verduidelijking opgenomen in de administratieve akte.

Een woongegelegenheid bij een handelsruimte, een kantoorruimte, een ruimte voor vrij beroep of een bedrijfsgebouw, die niet afzonderlijk kan gebruikt worden (bijv. slechts één gemeenschappelijke toegang of door stedenbouwkundige bestemming enkel als bedrijfswoning te gebruiken), wordt niet in het leegstandsregister opgenomen zolang de handelsruimte, de kantoorruimte, de ruimte voor vrij beroep of het bedrijfsgebouw wordt gebruikt.

Indien ook de handelsruimte, de kantoorruimte, de ruimte voor vrij beroep of het bedrijfsgebouw niet meer wordt gebruikt overeenkomstig de functie, dan wordt het pand enkel opgenomen in de inventaris van leegstaande gebouwen.

Een woongegelegenheid met een geldige, schriftelijke huurovereenkomst en effectief gebruik door de huurder om er te verblijven of te overnachten wordt niet in het leegstandsregister opgenomen.

- Artikel 9, §1 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:  
De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande woningen en gebouwen in het leegstandregister. Aan de zakelijk gerechtigde(n) wordt zowel de administratieve akte, inclusief het beschrijvend verslag van de indicaties van leegstand als het fotodossier ter staving van de leegstand ter kennis gegeven.
- Artikel 11 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:  
§1. Het beroepsschrift wordt gedagtekend en bevat minstens volgende gegevens:
  - identiteit en adres van de indiener;
  - verwijzing naar de administratieve akte én naar het gebouw of de woning waarop het beroep betrekking heeft;
  - één of meerdere bewijsstukken die de indiener nodig acht om aan te tonen dat niet voldaan is aan de vereisten inzake leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van

leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed;

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

§3. Elk binnenkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener via een ontvangstbewijs en dit binnen een termijn van 30 dagen.

- Artikel 12 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

§1. Het College van burgemeester en schepenen toetst als beroepsinstantie de ontvankelijkheid van het beroepschrift.

§2. Het beroepschrift wordt als niet-ontvankelijk beschouwd wanneer:

- het te laat is ingediend, niet conform artikel 10 van het oorspronkelijk reglement;
- het niet is ingediend conform de artikelen 10 en 10 van het oorspronkelijk reglement;
- het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, zoals beschreven in artikel 1, 7<sup>o</sup> van het oorspronkelijk reglement of van zijn gemachtigde(n);
- het beroepschrift niet ondertekend werd.

§3. Wanneer het College van burgemeester en schepenen de niet-ontvankelijkheid vaststelt, wordt dit aan de indiener meegedeeld via een beveiligde zending met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

- Artikel 19 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

Criteria ter beoordeling van de reden tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandregister:

- de zakelijk gerechtigde(n) kan op datum van indiening van het verzoek tot schrapping aantonen dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van minstens 3 opeenvolgende maanden;
- Er is op de datum van indiening van het verzoek tot schrapping van de woning gedurende minstens 3 opeenvolgende maanden een inschrijving in het bevolkingsregister.

- Artikel 22, § 2 van het oorspronkelijk reglement wordt geschrapt:

- Artikel 23 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

§1. In voorkomend geval stelt de overdrager van het zakelijk recht of de notaris de verkrijger van het volle eigendomsrecht, van het recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandregister.

§2. De overdrager van het zakelijk recht of de notaris stelt per beveiligde zending de gemeentelijke administratie binnen de maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

#### Artikel 2

De nieuwe regeling wordt ingevoerd met terugwerkende kracht per 1 januari 2015.

#### Artikel 3

De overige artikelen in de gemeenteraadsbeslissing van 25 februari 2013 worden bevestigd.

#### Artikel 4

Een eensluidend afschrift van deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid en aan Wonen-Vlaanderen toegezonden voor verder gevolg, overeenkomstig artikel 253 van het gemeentedecreet.