

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	18 december 2025
Team	LB_Managementteam
Onderwerp	GR - Vaststelling reglement voor de registratie van leegstaande woningen en gebouwen

Aanwezig: Bert Boonen, Roger Janssens, Suzanna Van heugten, Jeroen De Cuyper, Inne De Wachter, Glenn Smets, Wendy Dyck, Maarten Op de beeck, Ingrid Aerts, Nick Van Extergem, Annelies Vermeiren, Peter Gysbrechts, Kyante Jacobs, Freddy Vertommen, Cindy Leers, Marijke Wyns, Jonas Nicasy, Vanessa Van Vlasselaer, Ernie Kasprzak, Chris Bosmans, Chris De Veuster, Greta Van Asbroeck, Mieke Fransen, Nick Vercammen, Inge De Bie

Verontschuldigd: Christiaan Van Tongelen

Toelichting

De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van reglementen.

Het grond- en pandendecreet voorziet dat gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden en dat een gemeentelijke verordening nadere materiële en procedurele regelen kan bepalen;

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. Hiertoe dient een gemeentelijk reglement aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van leegstand worden vastgesteld.

Overwegende dat de vrijstellingen van registratie zijn opgenomen omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente.

Juridisch kader

Artikel 170 van de Grondwet.

Artikel 40 §3 van het decreet lokaal bestuur: De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Financieel kader

bijdrage voorzien aan Igemo voor het beheer en opvolging van het register op budgetsleutel AC000008/MJP000696/6130014/0610.

Beslissing

Stemming

24 ja-stemmen: Boonen B. - De Veuster C. - De Wachter I. - Dyck W. - Fransen M. - Jacobs K. - Janssens R. - Op de beeck M. - Smets G. - Van Asbroeck G. - Vermeiren A. / Aerts I. - Wyns M. / De Cuyper J. - Nicasy J. / Bosmans C. - De Bie I. - Gysbrechts P. - Leers C. - Van Extergem N. - Van heugten S. - Vercammen N. / Van Vlasselaer V. - Vertommen F.

Artikel 1:

De gemeenteraad wijzigt met ingang van 1 januari 2026 het reglement voor de registratie van leegstaande woningen en gebouwen, als volgt:

"Reglement voor de registratie van leegstaande woningen en gebouwen

Juridische grond

Het artikel 170 van de Grondwet,

Het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

Het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid,

Het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning,

Het Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen,

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017,

Het Besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018,

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018,

De overeenkomst met IGEMO van 18 december 2017 om deel te nemen aan de intergemeentelijke samenwerking Wonen langs Dijle en Nete waarbij IGEMO de gemeente ondersteunt bij het organiseren en realiseren van het lokaal woonbeleid.

Motivering

Vanaf 2019 is het besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 van toepassing. Dit houdt in dat de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonknoten. Voor de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid is overeenkomstig artikel 13 van het besluit één van de verplichte activiteiten binnen het project leegstaande woningen en gebouwen opsporen, registreren en aanpakken.

Het grond- en pandendecreet voorziet dat gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden en dat een gemeentelijke verordening nadere materiële en procedurele regelen kan bepalen.

Het is wenselijk om een leegstandregister bij te houden zodat de beschikbare woningen en gebouwen optimaal benut worden en verloedering tegen te gaan om zo het gemeente- en straatbeeld te verfraaien. Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van leegstand worden vastgesteld. De vrijstellingen van registratie zijn opgenomen omdat die het best aansluiten bij de knoeken en het beleid van de gemeente.

Artikel 1: Basis reglement

Met ingang van 01 januari 2026 wordt door de gemeente een reglement vastgesteld voor de registratie van leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder de volgende begrippen:

Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar, ondernemer, zelfstandige, bestuurder een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd

(Artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.)

Beroepsinstantie: het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid.

Beveiligde zending: een aangetekende zending, een elektronisch aangetekende zending, hetzij een aangetekende zending met ontvangstbewijs.

Functie van het gebouw: deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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.

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld in dit reglement, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, zoals gedefinieerd in dit artikel.

Intergemeenlijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid: Intergemeentelijke Vereniging voor Ontwikkeling van het Gewest Mechelen en Omgeving (IGEMO) publieke rechtspersoon die de vorm van een dienstverlenende vereniging overeenkomstig het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur heeft aangenomen.

Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt.

Leegstaande woning of kamer: een woning of kamer die gedurende een periode van minstens twaalf maanden niet wordt aangewend in overeenstemming met

1° de woonfunctie of

2° met volgende functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt:

- Functie als tweede verblijf, voor zover het een woning betreft die voor de eigenaar, de huurder, bewoner of de gebruiker niet tot hoofdverblijf dient, maar die op elk ogenblik door hen voor effectieve en niet-occasionele bewoning kan worden gebruikt, die voldoet aan de vereisten inzake woonkwaliteit en bij de gemeente geregistreerd is als tweede verblijf in de zin van het registratiereglement op tweede verblijven.
- Een culturele, sociale of recreatieve functie indien aan volgende voorwaarden cumulatief is voldaan:
- Het gaat om een effectief en niet-occasioneel gebruik gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden van meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van de woning voor een culturele, sociale of recreatieve werking.
- Er is een schriftelijke, rechtsgeldige overeenkomst, tegenstelbaar aan derden, met de zakelijk gerechtigde over de duurtijd, het gebruik en vergoeding voor het gebruik van de woning.
- De werking ontvangt ofwel subsidies voor haar culturele, sociale of recreatieve werking of is aangesloten bij een erkende gemeentelijke adviesraad van de gemeente waar de woning gelegen is.

Leegstaand gebouw: 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.

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 splitsbaar is. Een gedeelte is eerst splitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of nieuwe woning wordt leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie.

Leegstandsregister: het gemeentelijk register vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen dat bestaat uit twee afzonderlijke inventarissen, een inventaris van leegstaande woningen/kamers en een inventaris van leegstaande gebouwen, opgemaakt als digitaal bestand.

Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- volle eigendom;
- recht van opstal of van erfpacht, inclusief onderopstal en ondererfpacht;
- vruchtgebruik, inclusief recht van bewoning en ondervruchtgebruik.

Artikel 3: Taakverdeling tot uitvoering

§1 De gemeente vertrouwt overeenkomstig artikel 2.9, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister toe aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid.

§2 Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid voert alle taken daaromtrent uit waaronder het opsporen van leegstand, het administratief afhandelen en beslissen over opname in en schrapping uit het leegstandsregister, met inbegrip van het administratief beroep tegen deze beslissingen. De door het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikelen 5 en 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 4: Het leegstandsregister

§1 Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid houdt voor de gemeente een leegstandsregister bij. Zij maakt een inventaris op van:

- de leegstaande woningen/kamers.
- de leegstaande gebouwen.

§2 In elke inventaris worden minimum volgende gegevens van de leegstaande woning/kamer of het leegstaande gebouw opgenomen:

- het adres;
- de kadastrale gegevens;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicatie(s) die aanleiding hebben gegeven tot een opname.

Artikel 5: Vaststelling van leegstand en opmaak van een administratieve akte

§1 De leegstand wordt beoordeeld aan de hand van één of meerdere objectieve indicaties, zoals vermeld in de volgende limitatieve lijst, hetzij administratieve vaststellingen enerzijds, hetzij materiële vaststellingen anderzijds:

1° Administratieve vaststellingen:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister, vreemdelingenregister of wachtregister op het adres van de woning/kamer of het gebouw;
- het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) in een gebouw;
- het ontbreken van een opname in het register van tweede verblijven;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie, een functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt of de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;

- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- de vermindering van de onroerende voorheffing toegekend naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit.

2° Materiële vaststellingen:

- de onmogelijkheid om de woning/kamer of het gebouw op een normale wijze te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- het aanbieden van het gebouw of van de woning/kamer als “te huur” of “te koop”;
- de woning/kamer of het gebouw is niet bemeubeld;
- ernstig vervuild glaswerk en/of buitenschrijnwerk;
- verwaarlozing van de tuin en buitensporig veel onkruid;
- ruwbouwwerken, winddichtheid en/of waterdichtheid is niet gewaarborgd;
- een uitpuilende, dichtgeplakte of geen brievenbus;
- neergelaten rolluiken of gesloten blinden/luiken;
- onmogelijke bereikbaarheid van het gebouw of de woning, bijv. door versperring van de toegangsweg door overwoekering van planten;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen; het vermoeden van gebruik als domiciliëwoning, zijnde het door een proces-verbaal of bestuurlijk verslag van de politie of een soortgelijk document opgemaakt door een bevoegde overheid gestaafde vermoeden dat de woning niet effectief wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister, vreemdelingenregister of wachtregister;
- getuigenissen: verklaringen van omwonenden, postbode, wijkagenten of personeelsleden van de betrokken gemeente.

§2 Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid maakt met betrekking tot de leegstaande woning/kamer of het leegstaande gebouw een genummerde administratieve akte op, dit op basis van de vaststellingen van leegstand en een controle ter plaatse. De vaststellingen worden gestaafd met minstens één foto en een beschrijvend verslag waarin de passende objectieve indicaties van de leegstand worden opgenomen.

Artikel 6: Opname in het leegstandsregister

§1 Door de opmaak van de administratieve akte overeenkomstig artikel 5§2, wordt een leegstaande woning/kamer of een leegstaand gebouw opgenomen in het leegstandsregister

De datum van de administratieve akte geldt als datum van opname in het leegstandsregister.

§2 Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen.

Een woning die voorafgaand aan de vaststelling van leegstand reeds is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 7: Kennisgeving van de beslissing tot opname in het leegstandsregister

§1 De beslissing tot opname van de woning/kamer of het gebouw in het leegstandsregister wordt door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid, per beveiligde zending ter kennis gebracht aan de zakelijk gerechtigde(n) die bij het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid gekend zijn.

§2 De beslissing tot opname bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie met betrekking tot:

- de gevolgen van de opname;
- de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister;
- de mogelijkheid tot het bekomen van een vrijstelling van de leegstandsbelasting.

Artikel 8: Administratief en rechterlijk beroep tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister

§1 Op straffe van onontvankelijkheid kan de zakelijk gerechtigde, hetzij zijn advocaat of wettelijk vertegenwoordiger, per beveiligde zending of per e-mail én binnen een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de beslissing tot opname, een administratief beroep indienen bij de beroepsinstantie.

§2 Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- een poststempel of datum van afgifte, tenzij het werd ingediend per e-mail of via de website;
- de identiteit en het adres van de indiener;
- een motivatie;
- de naam of een handtekening van de zakelijk gerechtigde of van de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

Daarnaast moet het beroepschrift volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning/kamer of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken (minstens één) op grond waarvan wordt aangevoerd dat de opname in het leegstandsregister als leegstaand gebouw of leegstaande woning/kamer onterecht zou zijn. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijk Wetboek.

Het louter voorleggen van een inschrijving in het bevolkingsregister op het betreffende adres of het voorleggen van een (handels-)huurovereenkomst met betrekking tot de woning/kamer of het gebouw, kan nooit als afdoende bewijs gelden voor een beroep tegen de opname in het leegstandsregister zoals omschreven in dit reglement, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van de woning/kamer of het gebouw.

§3 De zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, kan zolang de termijn van dertig kalenderdagen, zoals vermeld in §1, niet is verstreken zijn beroepschrift aanpassen of een vervangend beroepschrift indienen.

§4 De beroepsinstantie onderzoekt de onontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is onontvankelijk in de volgende limitatief opgesomde gevallen:

- het is te laat ingediend;
- het voldoet niet aan de vereisten vermeld in §2 van dit artikel;
- het is niet afkomstig van een zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger conform §2 van dit artikel;

Indien de beroepsinstantie het beroep onontvankelijk verklaart, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener van het beroep.

§5 De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de onontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen/kamers belast personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning/kamer voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§6 Binnen een ordetermin van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het beroepschrift neemt de beroepsinstantie een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De beroepsinstantie deelt haar beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener van het beroep.

§7 Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig wordt betwist met een administratief beroep of het administratief beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, blijft de woning/kamer of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister vanaf de datum van de administratieve akte.

Als het administratief beroep wordt ingewilligd, wordt de woning/kamer of het gebouw beschouwd als nooit opgenomen in het register.

§8. De zakelijk gerechtigde(n), hetzij zijn advocaat of wettelijke vertegenwoordiger, kan tegen de beslissing van de beroepsinstantie beroep aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg. De termijn voor het indienen van een beroep bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van de beslissing van de beroepsinstantie. De artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 9: Meldingsplichten

§1. Bij wijziging van persoons- en contactgegevens geldt een meldingsplicht in hoofde van de zakelijk gerechtigde. De gewijzigde persoons- en contactgegevens dienen uiterlijk twee maanden na wijziging aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid te worden bezorgd.

Wanneer de zakelijk gerechtigde nalaat de wijzigingen door te geven kan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid op rechtsgeldige wijze kennisgeven op grond van de gegevens waarover hij beschikt.

§2. Bij overdracht van een zakelijk recht op een leegstaande woning/kamer of een leegstaand gebouw, geldt een meldingsplicht.

De overdrager bezorgt het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid binnen een termijn van twee maanden na de overdracht per beveiligde zending of per e-mail een kopie van of een uittreksel uit de notariële akte waarbij het zakelijk recht werd overgedragen.

De kopie of het uittreksel bevat minstens de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de overdrager;
- het nummer van de administratieve akte;
- de identiteit van de verkrijger van het zakelijk recht en het aandeel in het zakelijk recht;
- het adres van de woning/kamer of het gebouw waarop de overdracht betrekking heeft;
- de kadastrale gegevens van de woning/kamer of het gebouw waarop de overdracht betrekking heeft;
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris.

Wanneer de overdrager de notaris hierom verzoekt, kan de instrumenterende notaris het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid op de hoogte stellen van de overdracht van het zakelijk recht. In voorkomend geval zal de notaris het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis stellen van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde(n), gestaafd met de nodige bewijsstukken.

§3. Bij overdracht van een zakelijk recht stelt de notaris de verkrijger(s) van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het onroerend goed in het leegstandsregister.

§4. Wanneer de overdracht niet aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid ter kennis wordt gebracht, kan het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid op rechtsgeldige wijze kennisgeven aan de overdrager.

Artikel 10: Openbaarheid van het leegstandsregister

Het leegstandsregister is een bestuursdocument en is als dusdanig (gedeeltelijk) toegankelijk voor het publiek.

De aanvraag tot openbaarheid kan overeenkomstig de bepalingen uit het Bestuursdecreet van 7 december 2018 worden afgewezen, onder meer ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Artikel 11: Verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister

§1 Een woning/kamer of een gebouw kan door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid uit het leegstandsregister worden geschrapt in de hierna bepaalde gevallen, indien de zakelijk gerechtigde, hetzij de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, hierom verzoekt en de nodige gegevens en bewijsstukken levert.

Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid kan een woning/kamer of gebouw ambtshalve schrappen uit het leegstandsregister indien hij reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt waaruit blijkt dat de woning of het gebouw niet langer in aanmerking komt voor opname in het leegstandsregister

§2 Een woning/kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer de woning/kamer minstens zes opeenvolgende maanden ononderbroken in overeenstemming met de woonfunctie hetzij in overeenstemming met elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning/kamer met zich mee brengt zoals in artikel 1 omschreven, aangewend wordt. De woning/kamer wordt geschrapt te rekenen vanaf de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de woonfunctie of andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning/kamer met zich meebrengt zoals in artikel 1 omschreven, op voorwaarde dat deze blijkt uit de inschrijving in het bevolkingsregister, de eventuele andere door de zakelijk gerechtigde aangeleverde stukken of desgevallend een plaatsbezoek.

§3 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde hierom verzoekt en bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie van het gebouw aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Het gebouw wordt geschrapt te rekenen vanaf de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie van het gebouw, zoals deze blijkt uit de aangeleverde stukken of desgevallend een plaatsbezoek.

§4 Een woning/kamer of gebouw, waarvoor een functiewijziging werd vergund, wordt uit het leegstandsregister geschrapt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe functie. Het gebruik in overeenstemming met de nieuwe functie kan, na ontvangst door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid van de stedenbouwkundige/omgevingsvergunning tot functiewijziging, tijdens een plaatsbezoek door de personen bedoeld in artikel 3, §1 van dit reglement worden vastgesteld. De schrapping gaat in op datum van aanvang van het gebruik in overeenstemming met de nieuwe functie, op voorwaarde dat de controle het gebruik in overeenstemming met de nieuwe functie bevestigt.

§5 Een gesloopte woning/kamer of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, op voorwaarde dat de van omgevingsvergunning vrijgestelde dan wel omgevingsvergunningsplichtige sloopwerken volledig werden uitgevoerd, met inbegrip van het opruimen van het puin en het gelijkmaken van de grond. Het einde van de werken kan, na ontvangst door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid van de melding dat de werken werden beëindigd, door de personen bedoeld in artikel 3, §1 van dit reglement tijdens een plaatsbezoek worden vastgesteld. De schrapping gaat in op datum van de melding dat de sloopwerken werden beëindigd, op voorwaarde dat controle het einde van de werken bevestigt.

§6 Het verzoek tot schrapping bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- een poststempel of datum van afgifte, tenzij het werd ingediend per e-mail of via de website;
- de identiteit en het adres van de verzoeker;
- een motivatie;

- de naam of een handtekening van de zakelijk gerechtigde of van de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

Daarnaast moet het verzoek volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning/kamer of van het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken (minstens één) op grond waarvan wordt aangevoerd dat de woning/kamer of het gebouw mag geschrapt worden uit het leegstandsregister overeenkomstig §2 tot en met §5 van dit artikel. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijk Wetboek.

Het louter voorleggen van een inschrijving in het bevolkingsregister op het betreffende adres of het voorleggen van een (handels-)huurovereenkomst met betrekking tot de woning/kamer of het gebouw, kan nooit als afdoende bewijs gelden voor een schrapping zoals omschreven in dit reglement, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van de woning/kamer of het gebouw.

De indiener van het verzoek tot schrapping kan te allen tijde een nieuw verzoek tot schrapping indienen dat voldoet aan de vereisten opgesomd in deze paragraaf.

§7 Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid onderzoekt de ontvankelijkheid van het verzoek tot schrapping. Indien het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid het verzoek tot schrapping onontvankelijk verklaart, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener van het verzoek.

§8 Het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping aan de hand van de stukken of een feitenonderzoek, verricht door een bevoegd personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid, belast met de opsporing van leegstaande woningen/kamers en gebouwen.

Het verzoek tot schrapping wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning/kamer voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§9 Indien het verzoek tot schrapping onontvankelijk of ongegrond wordt beoordeeld, blijft de woning/kamer of het gebouw in het leegstandsregister opgenomen, vanaf de datum van de administratieve akte.

§10 Binnen een ordetermin van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het verzoek neemt het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid, desgevallend na plaatsbezoek, een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Indien het verzoek tot schrapping wordt ingewilligd, wordt de woning of het gebouw uit het leegstandsregister geschrapt vanaf de datum vermeld in de beslissing tot schrapping.

Artikel 12: Administratief en rechterlijk beroep tegen de beslissing over schrapping

§1 Op straffe van onontvankelijkheid kan de zakelijk gerechtigde hetzij zijn advocaat of wettelijk vertegenwoordiger, per beveiligde zending of per e-mail én binnen een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de beslissing over het verzoek tot schrapping, een administratief beroep indienen bij de beroepsinstantie.

§2 Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- een poststempel of datum van afgifte, tenzij het werd ingediend per e-mail of via de website;
- de identiteit en het adres van de indiener;
- een motivatie;

- de naam of een handtekening van de zakelijk gerechtigde of van de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde.

Daarnaast moet het beroepschrift volgende gegevens bevatten:

- het nummer van de administratieve akte;
- het adres van de woning/kamer of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken (minstens één) op grond waarvan wordt aangevoerd dat de beslissing over het verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister onterecht zou zijn. Alle bewijsmiddelen van gemeen recht zijn toegelaten, met uitzondering van de eed;
- een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, een bewijs van wettelijke vertegenwoordiging of de statuten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, behoudens bij toepassing van artikel 440 Gerechtelijk Wetboek.

Het louter voorleggen van een inschrijving in het bevolkingsregister op het betreffende adres of het voorleggen van een (handels-)huurovereenkomst met betrekking tot de woning/kamer of het gebouw, kan nooit als afdoende bewijs gelden voor een beroep tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister zoals omschreven in dit reglement, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van de woning/kamer of het gebouw.

§3 De zakelijk gerechtigde of de persoon die optreedt in naam en voor rekening van de zakelijk gerechtigde, kan zolang de termijn van dertig kalenderdagen, zoals vermeld in §1, niet is verstreken zijn beroepschrift aanpassen of een vervangend beroepschrift indienen, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§4 De beroepsinstantie onderzoekt de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is onontvankelijk in de volgende limitatief opgesomde gevallen:

- het is te laat ingediend;
- het voldoet niet aan de vereisten vermeld in §2 van dit artikel;
- het is niet afkomstig van een zakelijk gerechtigde of diens vertegenwoordiger conform §2 van dit artikel;

Indien de beroepsinstantie het beroep onontvankelijk verklaart, deelt zij haar gemotiveerde beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener van het beroep.

§5 De beroepsinstantie onderzoekt 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 de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen/kamers belast personeelslid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het gebouw of de woning/kamer voor het feitenonderzoek wordt geweigerd of verhinderd.

§6 Binnen een ordetermijn van negentig dagen, te rekenen vanaf de dag na deze van de kennisgeving van het beroepschrift neemt de beroepsinstantie een beslissing over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften.

De beroepsinstantie deelt haar beslissing per beveiligde zending mee aan de indiener of zakelijk gerechtigde(n).

§7 Indien de beslissing over het verzoek tot schrapping niet tijdig wordt betwist met een administratief beroep of het administratief beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, blijft de woning/kamer of het gebouw opgenomen in het leegstandregister vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 13 : Inwerkingtreding en overgangsmaatregelen

§1 Het reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft het reglement, goedgekeurd door de gemeenteraad van Putte in vergadering van 17 december 2020, op.

§2 Het reglement is onmiddellijk van toepassing op woningen/kamers of gebouwen die reeds in het leegstandsregister zijn opgenomen en niet zijn geschrapt voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement. De leegstand moet niet opnieuw bewezen worden, noch opnieuw ter kennis worden gebracht van de zakelijk gerechtigde(n).

Vrijstellingen die werden aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement en verkregen, blijven verworven voor de lopende duur waarvoor de vrijstelling geldt.

§3 In geval een aanvraag tot schrapping of een aanvraag tot het bekomen van een vrijstelling die dateert van voor de inwerkingtreding van huidig reglement waarvoor de beslissing door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid na inwerkingtreding van huidig reglement wordt genomen, zal de voor de zakelijk gerechtigde meest gunstige regelgeving gelden.

Hetzelfde geldt voor de administratieve beroepen die werden ingediend voor de inwerkingtreding van huidig reglement en waarvoor de beslissing door het intergemeentelijk samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid of de gemeente wordt genomen na inwerkingtreding van huidig reglement.

§4 Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen. De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen."

Artikel 2:

Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2026.

Artikel 3:

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht.

Namens de gemeenteraad,

Ernie Kasprzak
Algemeen directeur

Maarten Op de beeck
Voorzitter