

Zitting van 28 maart 2017



Landen  
4 - Provinciënstad

Aanwezig: Johan Cans - voorzitter

Iris Vander Schelde - burgemeester

Gino Debroux, Bart J. De Vos, Frank Stevens, Didier Reynaerts, Greta Vanermen - schepenen

Yves Simons, Josseline Pansaerts, Mark Keppens, Marc Richelle, Marc Lecocq, Gary Peeters, Lore Fourie,

Saartje Ieven, Ingrid Vanruten, Leon Ignoul, Yves Tilkens, Guy Tuts, Dirk Schampaert, Jeanine Smets,

Patrick Roosen - raadsleden

Eddy Vandenbosch - voorzitter OCMW

Renaat Kamers - secretaris

Afwezig: Kris Colsoel, Wilfried Roosen, Joeri Roosen - raadsleden

---

**PUNT 09A - LOKAAL WOONBELEID - REGLEMENT OP DE INVENTARISATIE VAN  
LEEGSTAANDE WONINGEN EN/OF GEBOUWEN - AANPASSING - GOEDKEURING  
DE RAAD,**

Gelet op de artikelen 42 en 43 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005;

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

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

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

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2008 waarbij de oprichting van de interlokale vereniging 'Lokaal Woonbeleid Landen-Linter-Hoegaarden' nu genaamd Beter Wonen aan de Gete, werd opgericht en waarbij de statuten en de overeenkomsten werden goedgekeurd;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 23 februari 2010 waarbij:

- a) de overdracht van de bevoegdheid voor de opmaak en opbouw van een leegstandsregister van gebouwen en woningen en de bevoegdheid tot onderzoek, controle en vaststelling van leegstand aan de interlokale vereniging 'Lokaal Woonbeleid Landen-Linter-Hoegaarden' met name 'Beter Wonen aan de Gete' werd goedgekeurd;
- b) het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand met ingang van 01 januari 2010;
- c) het reglement gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen werd goedgekeurd;

Gelet op de gemeenteraadsbesluiten van 19 december 2013 en 24 april 2014 tot goedkeuring van het aangepaste en verlengde reglement gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen met ingang van 01 januari 2014;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 28 mei 2013 tot wijziging van de statuten van de interlokale vereniging Beter Wonen aan de Gete;

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

Overwegende dat de gemeente op basis van het grond- en pandendecreet een register van leegstaande woningen en gebouwen heeft bijgehouden;

Overwegende dat ingevolge het gewijzigde artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid de verplichting voor gemeenten om een leegstandsregister bij te houden werd vervangen door een mogelijkheid;

Overwegende dat het wenselijk blijft dat het op het grondgebied van de stad Landen het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de stad blijvend moet voorkomen en bestreden worden; dat leegstaande panden een negatieve invloed uitoefenen;

Overwegende dat een effectieve bestrijding van leegstaande gebouwen op het Landens grondgebied noodzakelijk is om een verdere uitbreiding van leegstand te bestrijden en te voorkomen,

Overwegende dat het bestaande gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand aangepast moet worden;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen van 16 maart 2017;

Aangenomen met algemeenheid van stemmen;

## **BESLUIT:**

**Enig artikel.** Het onderstaand aangepast reglement op de inventarisatie van leegstaande gebouwen en/of woningen goed te keuren en te laten ingaan vanaf 01 januari 2017:

### **REGLEMENT OP DE INVENTARISATIE VAN LEEGSTAANDE GEBOUWEN EN/OF WONINGEN**

#### **ARTIKEL 1. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN**

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

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1e. **ADMINISTRATIE:** de administratieve eenheid die door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister
- 2e. **BEROEPSINSTANTIE:** het college van burgemeester en schepenen
- 3e. **BEVEILIGDE ZENDING:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - (a) een aangetekende brief
  - (b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
- 4e. **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;
- 5e. **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 woning deel uitmaakt;
- 6e. **LEEGSTAAND GEBOUW:** gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning (conform het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning) of 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 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.
- 7e. **LEEGSTAANDE WONING:** woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
- 8e. **LEEGSTANDSREGISTER:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet
- 9e. **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 stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie
- 10e. **OPNAMEDATUM:** de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen
- 11e. **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
- 12e. **WONING:** een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);
- 13e. **ZAKELIJK GERECHTIGDE:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
  - (a) de volle eigendom;

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

## **ARTIKEL 2. LEEGSTANDSREGISTER**

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1e. een lijst "leegstaande gebouwen"
- 2e. een lijst "leegstaande woningen".

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

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1e. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw
- 2e. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw
- 3e. de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n)
- 4e. het nummer en de datum van de administratieve akte
- 5e. de aanwijzing of aanwijzingen, die aanleiding (heeft) hebben gegeven tot de opname.

## **ARTIKEL 3. REGISTRATIE VAN LEEGSTAND**

§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.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de aanwijzingen, 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. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve aanwijzingen, zoals vermeld in de volgende lijst:

- (1) het ontbreken van een inschrijving in de bevolkingsregisters op het betreffende adres
- (2) het ontbreken van een aanmelding als tweede verblijfplaats
- (3) het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en gas
- (4) een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of van de woning kan worden uitgesloten
- (5) de woning is niet bemeubeld
- (6) de langdurige tekoopstelling van het gebouw en/of de woning
- (7) langdurige verbouwingswerkzaamheden aan de woning
- (8) de langdurige periode waarin het gebouw en/of de woning te huur wordt aangeboden
- (9) de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden
- (10) omgeving van de woning / het gebouw is verwilderd
- (11) woning is onmogelijk te bewonen bv. omwille van grote gaten in het dak of glasbreuk
- (12) de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992
- (13) getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

Deze aanwijzingen voor leegstand worden verder gespecificeerd in de administratieve akte.

## **ARTIKEL 4. KENNISGEVING VAN REGISTRATIE**

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- (1) de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag
- (2) informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- (3) informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- (4) informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

## **ARTIKEL 5. BEROEP TEGEN REGISTRATIE**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- (1) de identiteit en het adres van de indiener
- (2) de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft
- (3) 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 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.

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

§3. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk als:

- (1) het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1 of
- (2) het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of
- (3) het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. 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 het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als 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 administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

#### **ARTIKEL 6. SCHRAPPING UIT HET LEEGSTANDSREGISTER**

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in artikel 1, 7°.

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.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- (1) de identiteit en het adres van de indiener
- (2) de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft
- (3) de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

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

---

Namens de raad:

Renaat KAMERS  
secretaris

Johan CANS  
voorzitter