

g e m e e n t e

heers

heers

Provincie Limburg  
Arrondissement Tongeren



Administratief Centrum,  
Paardskerkhofstraat 20 - 3870 Heers

## Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van de gemeenteraad

ZITTING VAN 31 MEI 2010

**Aanwezig:** Kindermans Gerald - burgemeester-voorzitter  
Dumont Henri, Dawans Freddy, Vandermeer Romain, Henry Christiane -  
schepenen  
Lemaire Anja - voorzitter van het OCMW-schepenen  
Robijns Valère, Geuten Julien, Schroyen Benny, Robert Georges, Neven  
Marc, Vanandroye Charly, Pirard Kristof, Princen Erika, Leenaers Marcel,  
Schalembourg Luc, Missotten Sigrid, Cosemans Patrick - raadsleden  
Vints Jos - secretaris

### **Gemeentelijk reglement tot opmaak van het leegstandsregister voor woningen**

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en  
veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna het  
Kamerdecreet genoemd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en  
pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende  
nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging  
van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de  
heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of  
woningen;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 2.2.6 van het Decreet Grond-  
en pandenbeleid elke gemeente gehouden is tot opmaak en bijhouden  
van een register van leegstaande gebouwen en woningen, hierna het  
leegstandsregister genoemd; dat dit leegstandsregister bestaat uit twee  
afzonderlijke inventarissen nl. een inventaris 'leegstaande gebouwen' en  
een inventaris 'leegstaande woningen';

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de  
invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en  
gemeentebelastingen;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

BESLUIT: *eenparig*

#### Artikel 1

Met ingang van 1 januari 2010 zijn van toepassing: de bepalingen aangaande de opmaak van het leegstandsregister volgens het decreet van 27 maart 2009 en volgens het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen van 10/07/2009.

#### Artikel 2

Definities: voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het leegstandsregister wordt verstaan onder:

1. administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het leegstandsregister;
2. 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 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
3. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande of een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;
4. registratiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen of zolang het gebouw en/of woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving;
5. leegstaand gebouw: een gebouw dat voldoet aan de definitie zoals vermeld in artikel 2.2.6, § 2 of § 4, van het decreet, met behoud van de toepassing artikel 2.2.6, § 5, van het decreet;
6. leegstaande woning: een woning die voldoet aan de definitie zoals vermeld in artikel 2.2.6, § 3 of § 4, van het decreet, met behoud van de toepassing artikel 2.2.6, § 6, tweede lid, van het decreet;
7. zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten
  - 1) de volle eigendom;
  - 2) het recht van opstal of van erfpacht;
  - 3) het vruchtgebruik.
8. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze
  - 1) een aangetekend schrijven;
  - 2) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

- 3) elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
9. beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid, vermeld in artikel 2.2.7, §5 van het grond- en pandendecreet;
10. leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, §1 van het grond- en pandendecreet, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het departement;
11. agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen;
12. decreet: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
13. departement: het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

### Artikel 3

§ 1. Elke gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

De opmaak en opbouw van het leegstandsregister kunnen worden opgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

§ 2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is.

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

§3. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

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

In afwijking van §2 en §3 van het decreet wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg, niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3 van het decreet;

§4. Een gebouw of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

Een gebouw dat of de woning die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan evenmin opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§5. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

#### Artikel 4

§1. De administratie maakt twee afzonderlijke gemeentelijke inventarissen :

1. een gemeentelijke inventaris « leegstaande gebouwen »;
2. een gemeentelijke inventaris « leegstaande woningen ».

In elke gemeentelijke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van het leegstaande pand;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 28°, van het decreet;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte, vermeld in artikel 4, §2;
5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
6. eventueel, de datum van de indiening van een beroep zoals vermeld in artikel 5, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister. Het leegstandsregister wordt uiterlijk op 31 augustus 2010 digitaal bezorgd aan het agentschap, via de applicatie die het departement daarvoor ter beschikking stelt.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de gemeentelijke inventarissen, vermeld in artikel 4, §1, 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 administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van de volgende objectieve indicaties:

1. de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
2. het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als « te huur » of « te koop »;
3. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
4. het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand. Het minimum waterverbruik waaronder mag worden verondersteld dat de woning leegstaat, wordt vastgesteld op 5 m<sup>3</sup> per jaar. Een woning wordt verondersteld leeg te staan als de elektriciteitsmeter is verzegeld of het jaarlijks elektriciteitsverbruik kleiner is dan 100 kWh;
5. het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
6. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
7. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
8. getuigenissen;
9. andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld, zoals opgenomen in het verslag.

Deze lijst is niet limitatief.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

De administratieve akte, vermeld in artikel 4, §2, het eerste lid, bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand, vermeld in artikel 2.2.7, § 4, van het decreet.

§3 Met het oog op de actualisering van het leegstandsregister organiseert elke gemeente minimaal jaarlijks een algemene controle van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat. Het geactualiseerde leegstandsregister wordt uiterlijk op 30 april van elk jaar vanaf 2011 digitaal bezorgd aan het agentschap via de

applicatie die het departement daarvoor ter beschikking stelt.

## Artikel 5

### Kennisgeving en procedure

§1. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

Deze kennisgeving omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvend verslag, vermeld in artikel 4, §2.

§2. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in § 1, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Dit beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending of via het gemeentelijk E-loket wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten, vermeld in artikel 3, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het beroepschrift 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-stagair.

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.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen, vermeld in artikel 5, §2 niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

§3. De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 2;
2. het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in artikel 5, § 2;

3. het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§4. 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 opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar als vermeld in artikel 2.2.6, §7 van het decreet. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in artikel 5, § 5, het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§6. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§7. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

## Artikel 6

### Schrapping uit het leegstandsregister.

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 3. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag

van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, op de wijze vermeld in artikel 5, §2, voor de indiening van een beroepschrift. 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. De bepalingen van artikel 5, §4, zijn voor het onderzoek van toepassing. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief of met een elektronisch aangetekende zending.

#### Artikel 7

##### Tegemoetkoming in de kosten van het leegstandsregister.

Binnen de kredieten die daartoe ingeschreven worden op de begroting van het Vlaamse Gewest, en onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, wordt aan de gemeenten een tegemoetkoming in de kosten voor de opmaak en de actualisatie van het leegstandsregister verleend. De tegemoetkoming bedraagt 1 000 euro, te verhogen met 0,5 euro per gebouw dat en per woning die opgenomen is in het eerste leegstandsregister dat voldoet aan de bepalingen van artikel 2.2.6 en 2.2.9 van het decreet. Voor de jaarlijkse actualisatie bedraagt de tegemoetkoming 100 euro, te verhogen met 0,5 euro per gebouw dat en per woning die op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan de actualisatie, opgenomen is in het geactualiseerde leegstandsregister dat voldoet aan dezelfde bepalingen. De tegemoetkoming wordt ambtshalve uitbetaald door het agentschap na dat het register ingediend is overeenkomstig artikel 4.

#### Artikel 8

##### Toegankelijkheid en toezicht

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

Als het agentschap vaststelt dat een gemeente of, in het geval vermeld in artikel 2.2.6, § 1, tweede lid, van het decreet, een intergemeentelijk samenwerkingsverband zich niet gedraagt naar de bepalingen van dit besluit of van artikel 2.2.6 tot en met 2.2.9 van het decreet, stuurt het een uitnodiging tot overleg naar de gemeente of het samenwerkingsverband. Als er geen reactie komt binnen een maand na de uitnodiging of als er geen oplossing gevonden wordt binnen de termijn die afgesproken is op het overleg, meldt het agentschap dat aan de provinciegouverneur en aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de binnenlandse aangelegenheden, met het oog op een eventuele ingebrekestelling als vermeld in artikel 261, § 1, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, of op een waarschuwing als vermeld in artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de



intergemeentelijke samenwerking.

Artikel 9

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet.

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

Namens de gemeenteraad,

bij bevel,

De secretaris

GET. J. VINTS

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Bij bevel,

De wnd. secretaris

W. COSEMANS

De voorzitter

GET. G. KINDERMANS

De voorzitter

R. REGA

