

PROVINCIE  
OOST-VLAANDEREN

ARRONDISSEMENT  
OUDENAARDE

GEMEENTE  
KLUISBERGEN

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

OPENBARE ZITTING VAN 17 DECEMBER 2020



Aanwezig:

Philippe Willequet, Burgemeester-Voorzitter;  
Lode Dekimpe, José Lacres, Frank De Backer en  
Linda Van den Abeele, Schepenen;

Jean-Paul Martin, Emile Desimpel, Brecht Lietar,  
Eva Vanderschaeve, Carole Verschuere-Boite, Johan Devenyns,  
Xavier Roman, Chantal Maes-Verbeken, Willem-Jan Baert,  
Daniël Cambron, Thijs Cousaert, Valerie Vandenberghe, Raadsleden;

en mevrouw Lotje Demedts, Algemeen directeur.

Nr. LD/md

**15. Afdeling Omgeving en Wonen – RO, stedenbouw en milieu – Goedkeuren reglement tot opname van woningen en gebouwen in het leegstandsregister**

De Raad

Gelet op de artikelen 41, 162 en 170§4 van de Grondwet;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en wijzigingen;

Gelet op de artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

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

Gelet op het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025;

Gelet op de Gemeenteraadsbeslissing van 27 juni 2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid 'SOLVA cluster Kluisbergen-Maarkedal-Ronse';

Overwegende dat langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leiden tot meer opdrachten en taken voor de gemeenten;

Overwegende dat langdurige leegstand ook de voorbode is van verwaarlozing en verkrotting, en soms zelfs van de verloedering van een straat of buurt;

Overwegende dat leegstandsbestrijding die wantoestanden kan voorkomen;

Overwegende dat leegstaande woningen en gebouwen het ruimtebeslag verhogen, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan;

Overwegende dat de gemeente Kluisbergen zich heeft aangesloten bij het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid 'SOLVA cluster Kluisbergen-Maarkedal-Ronse';

Overwegende dat één van de verplichte activiteiten voor het project het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen is;

Overwegende dat gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat een gemeentelijke verordening nadere materiële en procedurele regelen kan bepalen;

Na beraadslaging;

Met éénparigheid van stemmen.

## **BESLUIT**

### Artikel 1:

De raad keurt het reglement tot opname van woningen en gebouwen in het leegstandsregister, zoals in bijlage aan dit besluit gehecht, goed.

### Artikel 2:

Dit reglement zal overeenkomstig de artikelen 286 en 287 van het Decreet Lokaal Bestuur afgekondigd en bekend gemaakt worden.

### Artikel 3:

Afschrift van deze beslissing wordt voor verder gevolg overgemaakt aan de afdeling Ruimtelijke ordening, stedenbouw en milieu.

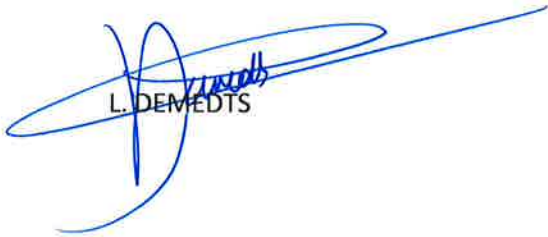
NAMENS DE RAAD

Algemeen directeur  
L. DEMEDTS

De Burgemeester-Voorzitter  
PH. WILLEQUET

Voor gelijkvormig afschrift  
Kluisbergen, 17 december 2020

Algemeen directeur

  
L. DEMEDTS



De Burgemeester-Voorzitter

  
PH. WILLEQUET

## Reglement opname woningen en gebouwen in het leegstandsregister

### **Definities**

#### **Artikel 1:**

##### **1.1 Algemeen**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:

- a) een aangetekende brief;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° college: college van burgemeester en schepenen van Kluisbergen;

4° decreet Grond- en Pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

5° decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten: decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

6° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten;

7° kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

9° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

10° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Een kamer of appartement is eveneens een woning in de zin van de Vlaamse Wooncode;

11° 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.

## **1.2 Definitie leegstaande woning en leegstaand gebouw**

### **1.2.1 Leegstaand gebouw**

Een leegstaand gebouw is een gebouw dat voor meer dan 50 procent 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 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.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 2, 2° van het decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en wanneer dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is slechts afsplitsbaar als het na sloping van de overige gedeelten kan dienst doen als afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Een gebouw dat in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten, wordt nooit beschouwd als een leegstaand gebouw in de zin van dit gemeentelijk reglement.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

Een nieuw gebouw wordt pas als leegstaand beschouwd als het zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

Een gebouw dat geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens worden opgenomen in het leegstandsregister.

### **1.2.2 Leegstaande woning**

Een leegstaande woning is een woning die gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

Een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

Een nieuwe woning wordt pas als leegstaand beschouwd als ze zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig haar functie.

Een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd kan eveneens worden opgenomen in het leegstandsregister, en omgekeerd.

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

## **Vaststelling van de leegstand en beslissing tot opname in het leegstandsregister**

### **Artikel 2:**

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

- 1° een lijst 'leegstaande gebouwen';
- 2° een lijst 'leegstaande woningen'.

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

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

§3. De leegstand wordt vastgesteld in een genummerde administratieve akte. Aan de administratieve akte worden een fotodossier en beschrijvend verslag gevoegd. Het beschrijvend verslag vermeldt de elementen die de leegstand staven. De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum in het register.

§4. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand 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.

§5. De vaststelling van de leegstand gebeurt op basis van onderstaande indicaties:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister (uitgezonderd bij tweede verblijven);
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen (elektriciteit of water);
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit;

- het niet gebruiken van de woning in overeenstemming met de woonfunctie;
- het niet gebruiken van het gebouw overeenkomstig de functie;
- het gebruik van een woonentiteit louter als domiciliewoning;
- het enkel gebruiken van de etalage van het gebouw;
- de onmogelijkheid om het pand te betreden, het niet toegankelijk maken of het verzegelen van de toegang;
- het dichtmaken (dichttimmeren, dichtmetselen) of supprimeren van de raamopeningen;
- het niet waarborgen van de winddichtheid van het pand (belangrijke glasbreuk, het buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);
- het niet garanderen van de waterdichtheid van het pand, het zich voordoen van zeer zware infiltraties via dak/gevel(s);
- ernstige inpandige vernielingen: het pand deels vernielen of slopen;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
- het blinderen (dicht plakken, dicht schilderen) van de raamopeningen;
- het langdurig neerlaten van de rolluiken;
- het ernstig vervuilen van het glas- en/of binnenschrijnwerk;
- het uitpuilen of dichtplakken van de brievenbus;
- het helemaal/gedeeltelijk niet bemeubelen van het pand;
- getuigenverklaringen;
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd ...);
- het ontbreken van bedrijfsinformatie bij het gebouw, zoals openingsuren, toegang voor klanten, productinformatie enz., het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO).

§6. 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.

### **Kennisgeving beslissing tot opname in het leegstandsregister**

#### **Artikel 3**

De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

## **Beroep tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister**

### **Artikel 4**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de dag na deze van de betekening van de beslissing tot opname in het leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep van de zakelijk gerechtigde wordt betekend per beveiligde zending.

§2. De houder van het zakelijk recht die de inventarisatie wenst te betwisten, moet hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voorleggen aan het college. Het beroepschrift wordt ondertekend, gedagtekend en bevat minimaal volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en van het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte gebeurd is.

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.

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 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.

§4. Het college 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 4, § 1 en § 2 van dit reglement;
- 2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in artikel 1.1, 12° van dit reglement;
- 3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het college vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het dat aan de indiener mee.

§5. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op basis van de stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of op basis van een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.



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

§7. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen.

## **Schrapping uit het leegstandsregister**

### **Artikel 5**

§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 1.2 van dit reglement aangewend wordt gedurende een termijn van tenminste 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 1.2 van dit reglement.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van tenminste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1.2 van dit reglement. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1.2 van dit reglement.

§3. Het schrappen van de woning of het gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending uitgaande van de zakelijk gerechtigde.

Het verzoek tot schrapping wordt ondertekend, gedagtekend en bevat minimaal volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het verzoek tot schrapping betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die het verzoek tot schrapping staven.

De aanvrager richt het verzoek aan de gemeentelijke administratie.

§4. De beslissing over de schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

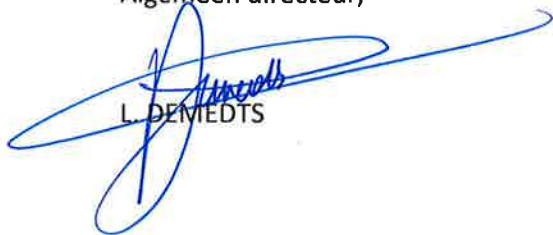
§5. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§6. Een zakelijk gerechtigde kan in beroep gaan tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping. De beroepsindiener moet het beroep met een beveiligde zending instellen bij het college van burgemeester en schepenen uiterlijk 30 dagen na de beslissing over de schrapping. Het college doet uitspraak over het beroep uiterlijk 90 dagen nadat het beroep heeft ontvangen.

Gezien als bijlage aan de Gemeenteraadsbeslissing van heden

Kluisbergen, 17 december 2020

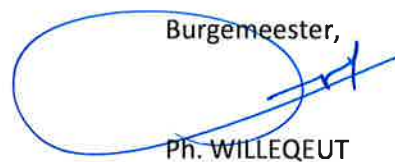
Algemeen directeur,



L. DEMEDTS



Burgemeester,



PH. WILLEQEUT