

Zitting van 17 december 2019



**Aanwezig:** Frank Stevens - voorzitter

Gino Debroux - burgemeester

Gary Peeters, Saartje leven, Lore Fourie, Eddy Vandenbosch, Gerty Lintermans - schepenen

Johan Cans, Didier Reynaerts, Kris Colsoel, Mark Keppens, Josseline Pansaerts, Marc Richelle, Iris Vander

Schelde, Bart J. De Vos, Greta Vanermen, Leon Ignoul, Joeri Roosen, Dirk Schampaert, Jeanine Smets,

Carla Reynaerts, Jan Brouckmans, Peter Kaspers, Inge Bollen, Pascale Conard - raadsleden

Kitty Bottu - algemeen directeur wnd.

**Afwezig:**

**PUNT 18 - WOONBELEID - REGLEMENT INVENTARISATIE LEEGSTAANDE  
GEBOUWEN EN/OF WONINGEN - GOEDKEURING**

**DE RAAD,**

Gelet op de bepalingen van het decreet over het lokaal bestuur;

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 het gemeenteraadsbesluit van 26 november 2013 waarbij het detailhandelsplan voor landen werd goedgekeurd;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 18 maart 2017 waarbij het reglement op de inventarisatie van leegstaande gebouwen en/of woningen werd goedgekeurd;

Gelet op het reglement gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen 2014-2019, laatst aangepast bij gemeenteraadsbesluit van 25 september 2018;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 28 januari 2019 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 steeds een register van leegstaande woningen en gebouwen heeft bijgehouden;

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 leegstaande handelspanden een negatieve invloed uitoefenen op het economisch klimaat van de gemeente in die zin dat leegstaande handelspanden, meer dan leegstaande woningen, de aantrekkelijkheid van een handelscentrum aantasten; dat het immers niet aantrekkelijk is voor een zelfstandige een zaak te beginnen in een omgeving waar al veel leegstaande handelspanden zijn; dat de stad dat kan veranderen

door een kernversterkend beleid te voeren; dat een verstrengde leegstandsheffing in combinatie met andere handelsversterkende maatregelen hiertoe kan bijdragen;  
Overwegende dat de leegstand van handelspanden een negatieve impact heeft op de economische en handelsactiviteiten van de gemeente en bijgevolg ook op de gemeentelijke inkomsten;

Overwegende dat leegstand een extra gevoel van onveiligheid in het stadscentrum met zicht meebrengt;

Overwegende dat een effectieve bestrijding van leegstaande gebouwen op het grondgebied, maar zeker in het kernwinkelgebied is noodzakelijk 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; dat er een aantal extra indicaties worden opgenomen voor het vaststellen van leegstand, vooral in het kernwinkelgebied;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen van 03 december 2019;

Aangenomen met 23 stemmen voor en 2 onthoudingen;

Hebben voor gestemd: Gino Debroux, Gary Peeters, Saartje Ieven, Lore Fourie, Gerty Lintermans, Eddy Vandenbosch, Kris Colsoel, Josseline Pansaerts, Marc Richelle, Joeri Roosen, Jeanine Smets, Jan Brouckmans, Didier Reynaerts, Johan Cans, Iris Vander Schelde, Dirk Schampaert, Peter Kaspers, Inge Bollen, Bart Jan De Vos, Greta Vanermen, Leon Ignoul, Pascale Conard en Frank Stevens;

Hebben zich onthouden: Mark Keppens en Carla Reynaerts;

#### **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 2020:

### **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:*

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

*2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen*

*3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:*

*a) een aangetekend schrijven;*

*b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;*

*4° 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;*

*5° 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;*

*6° 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 of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. 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.*

**7° Leegstaand gebouw in het kernwinkelgebied:** gebouw bestemd voor detailhandel, horeca, restaurants en commerciële dienstverlening waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. wordt aangewend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. Het kernwinkelgebied is een aaneengesloten gebied in het centrum van Landen, met een hoge concentratie aan handels- en horecazaken en commerciële dienstverlening:

- Stationsplein
- Hoek Bondgenotenlaan nrs 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 met Stationsstraat tot aan het Marktpllein
- Marktpllein
- Stationsstraat 29 tot en met stationsstraat 135
- Stationsstraat 24 tot en met Stationsstraat 146

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen.

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.

**8° leegstaande woning:** woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

**9° leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

**10° 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;

**11° opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

**12° 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;

**13° 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);

**14° 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:

- 1° een lijst "leegstaande gebouwen";
- 2° 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:

- 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.

## **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 indicaties 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. Leegstaande woningen en gebouwen worden opgenomen in een gemeentelijk leegstandsregister. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

1. het ontbreken van een inschrijving in de bevolkingsregisters op het betreffende adres



2. het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
3. het ontbreken van een aanmelding als tweede verblijfplaats
4. het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en gas
5. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of van de woning kan worden uitgesloten
6. de woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
7. een dichtgeplakte brievenbus of een volle brievenbus;
8. de langdurige tekoopstelling van het gebouw en/of de woning
9. langdurige verbouwingswerkzaamheden aan de woning
10. een langdurig niet of slecht onderhouden tuin (lang gras, onverzorgd...) of omgeving;
11. de langdurige periode waarin het gebouw en/of de woning te huur wordt aangeboden
12. de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden
13. omgeving van de woning / het gebouw is verwilderd
14. woning is onmogelijk te bewonen bv. omwille van grote gaten in het dak of glasbreuk
15. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
16. het ontbreken van economische activiteit in een gebouw met een handelsfunctie;
17. het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) in een gebouw;
18. het ontbreken van openingsuren, bedrijfsinformatie bij een gebouw, toegang voor klanten, productinformatie ...;
19. getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;

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

§4. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning

#### **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:

- 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

#### **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:

- 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 beroepschrift betrekking heeft;
- 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 het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als 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 art 1, 9°.

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.

§2 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°-7°, 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.

De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse. Een (handels)huurovereenkomst kan nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of een woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve aanwending van het gebouw of de woning.

§3 Een woning en/of gebouw waarvoor een bestemmingswijziging werd vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.

§4 Een woning en/of gebouw waarvoor een sloop werd vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van vaststelling van de sloop. De sloop moet door de belastingplichtige gemeld worden aan de administratie.

§5 Een woning en/of gebouw waarin een wijziging van het aantal woongelegenheden / entiteiten werd vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van voltooiing van de werkzaamheden en de wijziging van het aantal woongelegenheden/entiteiten. De belastingplichtige meldt de voltooiing aan de administratie.

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

- 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 de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 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:

Kitty BOTTU  
algemeen directeur wnd.



Frank STEVENS  
voorzitter