

# UITTREKSEL

## Gemeenteraad

· *datum zitting*  
23/01/2023

Openbare vergadering

· *agendapunt nr.*  
12

· **Aanwezig**

Gert Van den Bogaert, voorzitter  
Marc Van Aperen, burgemeester  
Roger Van Aperen, Katrien Brosens, Faye Van Impe, Piet Van Bavel en Jef Vissers, schepenen  
Jos Martens, Mai Sterkens, Marc Haseldonckx, Ward Baets, Tinne Rombouts, Fons Jacobs, Michel Jansen,  
Jos Matthé, Hilde Vermeiren, Ann Fockaert, Marcel Verschueren, Dimitri Van Pelt, Joël Adams, Maarten  
Leemans, Ann Tilburgs, Ilse Verachtert, Ans Lichten en Koen Van Leuven, raadsleden

· **Verontschuldigd**

Arnold Wittenberg, schepen  
Herman Snoeys, raadslid

### Goedkeuring van het intergemeentelijk reglement leegstand.

#### MOTIVERING

##### Voorgeschiedenis en aanleiding

De stad houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij op grond van artikel 2.9. Vlaamse Codex Wonen.

Hiertoe werd het gemeentereglement inzake het register van leegstaande gebouwen en woningen goedgekeurd door de gemeenteraad van 14 december 2020. Een aantal wijzigingen dringen zich op.

Op grond van boek 2, deel 2 besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen heeft de stad de taak om te werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium. Daartoe houdt de stad een leegstandsregister bij, dergelijk register is een nuttig monitoringsinstrument om leegstaande woningen in kaart te brengen. Een gemeentelijke verordening kan daarnaast nadere materiële en procedurele regels bepalen.

Een stad kan de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid. Stad Hoogstraten heeft de bevoegdheid overgedragen aan IOK bij besluit van 18 oktober 2010. De personeelsleden van de intergemeentelijke administratieve eenheid die met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belast zijn, bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden zoals vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. De intergemeentelijke administratie zal de leegstand van een gebouw of een woning beoordelen aan de hand van de indicaties die in dit reglement vastgelegd zijn.

##### Juridische grond

- Artikel 40 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

- het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, artikel 5,7 en 14.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

## **Argumentatie**

De stad wil blijvend inzetten op een overzicht van de omvang van de problematiek van leegstaande gebouwen en woningen op haar grondgebied. Op vraag van IOK (Kempens Woonplatform) wordt een aangepast reglement voorgelegd. De aanpassingen bevatten enerzijds een aantal juridische correcties (aangepast aan de actualiteit) en beogen anderzijds om op een klantvriendelijke manier met de bezwaarschriften om te gaan. In het huidige reglement kunnen bezwaarschriften zonder bewijsstukken immers als niet ontvankelijk beschouwd worden, wat uiteraard een vrij rigide standpunt is. Door de aanpassing die nu voorligt, kan het bezwaarschrift wel ontvankelijk verklaard worden en kunnen er aan de bezwaarindiener alsnog bewijsstukken worden opgevraagd.

## **BELEIDS- EN FINANCIËLE INFORMATIE**

Valt onder actie 6/15/59/1 AR 73740000 Leegstaande woningen en gebouwen Beleidsitem 020-00 Fiscale aangelegenheden.

Voorziene budget in 2023 : 30 000 euro

Beschikbaar budget : 30 000 euro.

Gebruikt budget: 0.

## **BESPREKING**

De bespreking van dit agendapunt kan beluisterd worden in de audio opnamen vanaf 00:42:47

<https://c.connectedviews.com/01/SitePlayer/hoopstraten?session=118116>

## **BESLUIT**

Bij 25 ja stemmen (Marc Van Aperen, Roger Van Aperen, Katrien Brosens, Faye Van Impe, Piet Van Bavel, Jef Vissers, Jos Martens, Mai Sterkens, Marc Haseldonckx, Ward Baets, Tinne Rombouts, Fons Jacobs, Michel Jansen, Jos Matthé, Hilde Vermeiren, Ann Fockaert, Marcel Verschueren, Dimitri Van Pelt, Joël Adams, Maarten Leemans, Ann Tilburgs, Gert Van den Bogaert, Ilse Verachtert, Ans Lichten en Koen Van Leuven)

### **Enig artikel:**

De gemeenteraad heft het gemeentereglement inzake het register van leegstaande gebouwen en woningen zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 14 december 2020 op en keurt het onderstaande intergemeentelijk reglement leegstand goed.

### **Artikel 1: Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de personeelsleden van de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid belast worden met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister en de opsporing van leegstaande panden.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - a) een aangetekend schrijven.
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
3. 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.

4. Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of – melding, milieuvergunning of -melding , of 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, 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.

In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1<sup>ste</sup> lid.

5. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.  
In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien die woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1<sup>ste</sup> lid.
6. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9. Vlaamse Codex Wonen.
7. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
8. Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

### **Artikel 2: Wijze van inventarisatie**

§1. De administratie maakt houdt een leegstandsregister bij van leegstaande woningen en gebouwen.

§2. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning op basis van volgende indicaties:

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning.
2. het ontbreken van een aangifte als 2<sup>de</sup> verblijf.
3. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen.
4. de aanwezigheid van een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar afgesloten is.
5. de aanwezigheid van een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar afgesloten is.
6. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992.
7. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van het gebouw kan worden uitgesloten.
8. de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bv. door een geblokkeerde toegang.
9. verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw.
10. geblindeerde (bv. dichtgeplakt, dicht geschilderd), dichtgemaakte (bv. dichtgetimmerd, gemetseld) of gesupprimeerde raam- en of deuropeningen

11. de winddichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd (bv. belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden).
12. de waterdichtheid van de woning of het gebouw is niet gegarandeerd: zeer zware infiltraties via dak/gevel(s)
13. onafgewerkte ruwbouw.
14. ernstige in pandige vernielingen: de woning of het gebouw is deels vernield of gesloopt.
15. het langdurig aanbieden van de woning of het gebouw als 'te huur' of 'te koop';
16. rolluiken in slechte staat (ernstig vervuild, mosgroei...);
17. glas- en/of buitenschrijnwerk in slechte staat (ernstig vervuild, slecht onderhouden...);
18. Dakgoot en/of waterafvoerpijp in slechte staat (ernstig vervuild, slecht onderhouden, afhankelijk...).
19. Afwezigheid van een brievenbus.
20. uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus.
21. storende omgevingsaanleg: slecht onderhouden omgeving/tuin.
22. de woning of het gebouw is gedeeltelijk niet bemeubeld.
23. getuigenissen (bv. van omwonende(n), postbode, wijkagent).
24. het ontbreken van een actief vestigings- /ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor ondernemingen op het adres van het gebouw.
25. het ontbreken van handelswaar in de etalage/handelsruimte van het gebouw.

§3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister, aan de hand van een administratieve akte waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden.

De administratieve akte 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.

De administratie stelt de houders van het zakelijk recht per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Deze kennisgeving omvat de administratieve akte met fotodossier en het beschrijvende verslag.

### **Artikel 3 : Verhouding tot andere inventarissen**

Een gebouw dat 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.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van 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 gebouw dat of een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens 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.

### **Artikel 4: Beroep tegen het besluit tot opname in het leegstandsregister**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

Het beroepschrift 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.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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, 1<sup>e</sup> tot en met 3<sup>e</sup> lid.

2° het beroepschrift gaat niet uit van een houder van het zakelijk recht.

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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 personeelslid als vermeld in artikel 2.14. Vlaamse Codex Wonen. Het beroep kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandsregister.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand in de administratieve akte.

#### **Artikel 5 : Schrapping uit het leegstandsregister**

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 4°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, 5°. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de voormelde functie.

§2. Een gebouw of woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat het gebouw of de woning gesloopt werd of dat de hoofdfunctie van een gebouw of woning gewijzigd werd op grond van een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag waarop door de administratie kan worden vastgesteld dat het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.14. Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het leegstandsregister schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 5, §1 of §2, voldaan is.

**Artikel 6 : Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

§2. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.14. Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.

Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen.

Joke Verschueren  
algemeen directeur



Joke Verschueren  
algemeen directeur

Voor éénsluitend uittreksel,  
Hoogstraten, 10/08/2023

Gert Van den Bogaert  
voorzitter



Gert Van den Bogaert  
voorzitter