



24.0015705

Gemeenteraad
16/09/2024

Algemeen Bestuur – Belastingen – Wijziging reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen

Aanwezig

Nicole De Munter, Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Danny Plaetinck, Danny Smessaert, Janvier Buysse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Ann Van den Driessche, Odette Van Hamme, Bob D'Haeseleer, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Mátýás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlaminck, Isaura Calsyn, Marieke Van Den Bulke, Erik Goethals, Eglantina Bodurri, Fleur Foré, Kristof Hebbrecht, Kristof De Spiegeleire

Verontschuldigd

Luc Vandevelde, Michel De Sutter, Marc Windey, Meike Van Grembergen

BEVOEGDHEID

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 41 van het decreet lokaal bestuur.

JURIDISCH KADER

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017

Vlaamse Codex Wonen van 2021

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur

Beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2019 betreffende het reglement registratie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen

Beslissing van de gemeenteraad van 28 november 2022 betreffende de wijziging reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen en belasting op de leegstand van woningen en gebouwen

Beslissing van de gemeenteraad van 18 december 2023 betreffende de wijziging belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

MOTIVERING

Het reglement registratie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen werd aangenomen door de gemeenteraad van 17 december 2019 en laatst gewijzigd op de gemeenteraad van 28 november 2022.

Het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen werd laatst gewijzigd op de gemeenteraad van 18 december 2023.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat gemeenten een leegstandsregister kunnen bijhouden. Een gemeentelijke verordening kan nadere materiële en procedurele regels bepalen. Het leegstandsregister is de enige mogelijke grondslag van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen.

Een leegstandsbelasting heeft in de eerste plaats een fiscaal doel. Daarnaast is het leegstandsbeleid erop gericht de leegstand van woningen en gebouwen te voorkomen en bestrijden. Leegstaande woningen en gebouwen hebben immers een negatieve impact op de leefomgeving. De vraag naar kwalitatieve en betaalbare woningen overstijgt het aanbod. Een leegstandsbelasting moet eigenaars stimuleren om een nieuwe invulling te geven aan hun pand.

Het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen verwijst naar enkele begripsomschrijvingen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur wijzigt enkele van deze begripsomschrijvingen. Deze wijzigingen worden ingepast in het voorliggende voorstel van wijziging van het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen.

De decretale wijziging heeft betrekking op de omschrijving van de woonfunctie. In de memorie van toelichting bij de decreetwijziging wordt de wijziging als volgt gemotiveerd:

“Artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert het begrip woning als “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”. Voor de invulling van de bestemming wordt gekeken naar de feitelijke situatie met het oog op een ruime realisatie van het grondrecht op wonen. Voor het leegstandsbeleid, dat minder is ingegeven door het realiseren van dat grondrecht, kan die feitelijke beoordeling ongewenste effecten opleveren. Een pand dat voor de leegstand lange tijd feitelijk maar zonder vergunning als woning gebruikt is, zou dan immers niet langer als leegstaand kunnen worden aanzien, zodra er vaste bewoning is (zes opeenvolgende maanden of meer), ongeacht of de woning daartoe werd vergund en of een vergunning überhaupt mogelijk is. Omgekeerd, zou de verhuis van bewoners uit een woning die niet vergund is (bijvoorbeeld uit een woning die het gevolg is van een onvergunde opsplitsing) of waar geen permanente bewoning is toegestaan, dan tot gevolg hebben dat de onvergunde woning als leegstaande woning zou moeten worden opgenomen, en opnieuw als woning zou moeten worden gebruikt om uit het leegstandsregister geschrapt te kunnen worden. Om te vermijden dat leegstandsregistratie gebruik volgens onvergunde bestemmingen en typologieën in de hand werkt, wordt de definitie van woning, specifiek voor het leegstandsbeleid, bijgestuurd door een verwijzing naar de vergunningstoestand op te nemen.”

Het decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur wijzigt artikel 2.10, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als volgt: *“§2. 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 die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;”*

De wijziging moet meer duidelijkheid creëren in het geval waarin een woning – in strijd met de vergunning – bijvoorbeeld wordt gebruikt als (toeristische) verblijfsaccommodatie. Ook het niet-vergund gebruik als kamerwoning kan aanleiding geven tot de kwalificatie ‘leegstaande woning’. Hiertoe wordt de lijst van indicaties van leegstand in het registratiereglement aangevuld.

Ter gelegenheid van de wijziging worden ook nog enkele technische en redactionele aanpassingen verwerkt in het registratiereglement. Zo wordt in de bezwaarprocedure voorzien dat de administratie/registerbeheerder kan oordelen over de ontvankelijkheid. Enkele overbodige begrippen worden geschrapt en andere worden verschoven naar een ander artikel.

De regels voor schrapping in geval van een vergunde functiewijziging worden aangepast. Een verplichte melding bij overdracht wordt toegevoegd.

ADVIES

Het voorstel van wijziging van het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen implementeert de decretale wijziging van het begrip woonfunctie. De aanpassing zorgt voor meer juridische duidelijkheid bij de leegstandsregistratie.

Voor het ontwerp van wijziging van het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen werd advies inwonnen bij Wonen in Vlaanderen en bij meester Leen De Vriese. Hun opmerkingen en aanvullingen werden verwerkt in het voorliggende voorstel van wijziging van het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen.

BESLISSING

Artikel 1

Het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 17 december 2019 en gewijzigd door de gemeenteraad in zitting van 28 november 2022, wordt opgeheven met ingang van 1 oktober 2024.

Artikel 2

Het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen - wijziging met ingang van 1 oktober 2024 - als bijlage bij deze beslissing gevoegd, wordt goedgekeurd.

Artikel 3

Dit reglement zal worden bekendgemaakt conform de bepalingen in artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

STEMMING

Met eenparigheid van stemmen.

Namens de gemeenteraad,

Kristof De Spiegeleire
algemeen directeur wd.

Nicole De Munter
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de algemeen directeur wd.
(artikel 279 decreet lokaal bestuur)

 Ondertekend door
Kristof De Spiegeleire
Algemeen directeur wd.
op 17/09/2024



Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 16 september 2024

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW).

In dit reglement wordt verstaan onder:

§1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

§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 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld artikel 1.3; §1,14° VCW en met uitsluiting van een gebouw met economische functie dat onder de toepassing valt van het reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie;

§3. Gebouw met een economische functie: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit zoals vermeld in artikel 2, 2° van het Decreet van 19 april 1995; dat niet valt onder het belastingreglement van de stad Eeklo op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten met een minimum oppervlakte van 5 aren

§4. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals gedefinieerd in artikel 1.3, 25° VCW.

§5. Leegstandsregister: het register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bepaald in art. 2.9 VCW .

§6. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

§7. Registerbeheerder: dienst wonen van stad Eeklo, Industrielaan 2, 9900 Eeklo.

§8. Tweede verblijf: een woning die overeenkomstig het belastingreglement op tweede verblijven kwalificeert als een tweede verblijf.

§9. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals gedefinieerd in artikel 1.3, §1, 66° VCW.

§10. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw of een woning, zoals bepaald in artikel 1.3, §1, 22° VCW:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De stad Eeklo 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.

Artikel 3. Leegstaande woningen en gebouwen

§1. 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 periode 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 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 afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

§2. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt.

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

§3. In afwijking op §1 en §2 wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §1, respectievelijk §2 van dit artikel.

§4. Een gebouw dat 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 in de zin van dit reglement 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, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen in de zin van dit reglement beschouwd.

§5. Een gebouw met een economische functie dat onder de toepassing valt van het reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie, wordt nooit als een leegstaand gebouw in de zin van dit reglement beschouwd.

§6. Een gebouw of woning, geïntroduceerd als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

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

Artikel 4. Vaststelling van de 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 en gemotiveerde 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. Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin minstens twee van de onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- geen aangifte als tweede verblijf;
- het langdurig aanbieden van het pand als “te huur” of “te koop”;
- geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- de woning is helemaal / gedeeltelijk niet bemeubeld;
- een dichtgeplakte brievenbus of een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- het voorkomen van een storende omgevingsaanleg: langdurige niet of slecht onderhouden omgeving / tuin;
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- de winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd;
- de waterdichtheid van de woning is niet gewaarborgd;
- het betreft een onafgewerkte ruwbouw waarvan de stedenbouwkundige vergunning vervallen is of waarvan de werken stilliggen;
- het voorkomen van ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield, gesloopt;
- het voorkomen van ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- de onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- een getuigenverklaring van omwonende(n), postbode, wijkagent,...;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- onafgewerkte ruwbouw
- het vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet wordt gebruikt overeenkomstig de functie in de zin van artikel 3, §1
- het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt overeenkomstig de woonfunctie in de zin van artikel 3, §2, zoals bijvoorbeeld:
 - een woning die wordt gebruikt als (toeristische) verblijfsaccommodatie
 - een woning die wordt gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten buiten hun gebruikelijke of alledaagse leefomgeving in de zin van artikel 2, 1° van het Vlaamse logiesdecreet
 - een de woning die wordt gebruikt als kamerwoning, zonder dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd

Artikel 5. Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het leegstandsregister.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 3° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- 4° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6. Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Binnen een vervalttermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar indienen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het bezwaarschrift wordt per beveiligde zending betekend.

Het bezwaarschrift 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 bezwaar betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het bezwaarschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het bezwaarschrift 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 bezwaarschrift ingediend worden, waarbij het eerdere bezwaarschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

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

§4. Het bezwaarschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het bezwaarschrift is niet binnen de termijn ingediend;
- het bezwaarschrift is niet ondertekend;
- het bezwaarschrift is niet per beveiligde zending betekend;
- het bezwaarschrift bevat geen vermelding van de identiteit en het adres van de indiener
- het bezwaarschrift bevat geen vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaar betrekking heeft

§5. De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften 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 bezwaar wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het bezwaarschrift. De registerbeheerder betekent de beslissing aan de indiener ervan per beveiligde zending.

Als het college van burgemeester en schepenen het bezwaar gegrond acht, of nalaat binnen de termijn, vermeld in dit artikel, uitspraak te doen over het bezwaar, kunnen de eerdere gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§7. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het bezwaar van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de registerbeheerder het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 7. 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 3, §2.

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, zoals omschreven in artikel 3, §1, 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 registerbeheerder stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§3. Een woning en/of gebouw, waarvoor een functiewijziging werd vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de omgevingsvergunning voor functiewijziging werd uitgevoerd. De datum van schrapping is de eerste dag waarop de functiewijziging werd uitgevoerd of de eerste dag waarop door de registerbeheerder kan worden vastgesteld dat de functiewijziging werd uitgevoerd.

§4. Ingeval van sloop wordt een woning en/of gebouw pas geschrapt uit het leegstandsregister als de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw is gesloopt en alle puin is geruimd. De datum van schrapping is de eerste dag waarop het gebouw of de woning werd gesloopt en alle puin werd geruimd, of de eerste dag waarop door de registerbeheerder kan worden vastgesteld dat het gebouw of de woning werd gesloopt en alle puin werd verwijderd.

§5. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de registerbeheerder 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 §1, §2 en §3 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 registerbeheerder 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 registerbeheerder 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 bezwaar aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

§6. Als een plaatsbezoek wordt geweigerd of als aan de registerbeheerder geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de aanvraag tot schrapping automatisch verworpen en blijft de woning en/of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 8. Meldingen

Bij elke overdracht van een zakelijk recht op in het leegstandsregister opgenomen woning of gebouw moet de zakelijk gerechtigde één maand na de overdracht, de overdracht schriftelijk melden aan de registerbeheerder. Hij moet minimaal vermelden:

- de datum van de overdracht;
- de naam, het rijksregisternummer of het KBO-nummer en het adres van de nieuwe verkrijger(s) van het zakelijk recht;
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris voor zover van toepassing;
- het adres van het betrokken onroerend goed.

De zakelijk gerechtigde kan de instrumenterend ambtenaar vragen om dit in zijn plaats te doen.

De zakelijk gerechtigde van een in het leegstandsregister opgenomen woning of gebouw is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het leegstandsregister van de woning of het gebouw dat hij wil verkopen.

Artikel 9. Kennisgeving toezicht

Dit besluit zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286 en 287 van het decreet over het lokaal bestuur.

Artikel 10. Overgangsbepaling voor gebouwen met een economische functie opgenomen op de inventaris leegstaande gebouwen met economische functie onder het 'Reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie'

§1. Gebouwen die geïnventariseerd zijn op de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2019 en latere wijzigingen, en die kwalificeren als gebouw met een economische functie worden opgenomen op de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie, zoals bedoeld onder het reglement 'Reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie' vanaf de inwerkingtreding van het reglement, met opnamedatum zoals bepaald onder artikel 4 van het reglement 'Reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie'.

Bij wijze van overgangsmaatregel zullen deze gebouwen tot één jaar na opnamedatum zoals vermeld op de administratieve akte van de 'Inventaris leegstaande gebouwen met economische functie' opgenomen zijn op enerzijds de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' en anderzijds de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie.

Na dit jaar worden deze gebouwen geschrapt uit het leegstandsregister onder dit reglement.

Gebouwen die tijdelijk bij wijze van overgangsmaatregel zijn opgenomen op enerzijds de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' en anderzijds de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie, zoals bedoeld onder dit reglement, kunnen nooit gelijktijdig én voor eenzelfde inventarisatieperiode van 12 maanden worden onderworpen aan de belasting op leegstaande gebouwen en de belasting op leegstaande gebouwen met een economisch doel.

Artikel 11. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 oktober 2024.