



Vlaanderen
is wonen

Leegstand bestrijden

Een handleiding voor gemeenten

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

www.wonenvlaanderen.be

1. Woord vooraf	7
2. Waarom leegstand bestrijden?	8
3. Het regelgevend kader	10
3.1 Een beleidskeuze, maar soms verplicht	11
3.1.1 In een intergemeentelijke samenwerking	12
3.1.2 De gemeente volgt het groeipad van het bindend sociaal objectief niet	12
3.1.3 Bij vrijstelling van de adviesverplichting van de burgemeester	12
3.2 Het decreet Grond- en Pandenbeleid, artikel 2.2.6	13
3.2.1 Gemeentelijke verordening en registratie (§1)	13
3.2.2 Definitie van een leegstaand gebouw en de verhouding tot woongedeelten	13
3.2.3 Definitie van een leegstaande woning (§3)	14
3.2.4 Nieuwe woningen en gebouwen (§4)	14
3.2.5 Schrapping uit het leegstandsregister (§4/1)	15
3.2.6 Afgrenzing ten aanzien van leegstaande bedrijfsruimten (§5)	15
3.2.7 Verhouding tot ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen (§6)	16
3.2.8 Bevoegdheden van wie leegstand opspoort (§7)	16
3.3 De rechtsbasis voor een belasting	17
4. Ondersteuning	18
5. Het leegstandsreglement	20
5.1 Afspraken met andere gemeentediensten	22
5.2 Het modelreglement van de VVSG	23
5.3 De opbouw van het reglement	23
5.3.1 De inleiding, de aanhef of de considerans	24
5.3.2 Begripsomschrijvingen	24
5.3.3 Indicaties van leegstand	24
5.3.4 De leegstandsregistratie	26
5.3.5 Facultatief: de belasting op leegstand	26
5.3.6 Inwerkingtreding en opheffing	26
6. Leegstand vaststellen	28
6.1 Wie kan leegstand vaststellen?	29
6.2 Methodes om leegstand op te sporen	32
6.2.1 De administratieve methode	33
6.2.2 De veldwerkmethode	34
6.2.3 De ad hoc-methode	36
6.2.4 De omgang met leegstandsindicaties	36
6.3 Het onderzoek ter plaatse	38
6.4 Het administratief dossier en het opnameattest	39
6.5 De zakelijk gerechtigde(n) informeren	40
6.5.1 Wie over wat in kennis stellen?	40
6.5.2 Correcte kadastragegevens van eigenaars	41

7. Het leegstandsregister	42	10. Gegevensverstrekking	74
7.1 Opname en opbouw	43	10.1 Geen monitoring door de Vlaamse overheid	75
7.2 De RWO Data Manager	43	10.2 Openbaarheid van bestuur	77
7.3 Schrapping	44	11. De verhouding tot andere registers en inventarissen	78
7.4 Beroepsmogelijkheden	44	11.1 Tweede verblijven	79
7.4.1 Beroep tegen de opname	45	11.2 Leegstaande bedrijfsruimten	81
7.4.2 Alternatief: bezwaar tegen de voorgenomen opname	46	11.3 Verwaarloosde woningen en gebouwen	82
7.4.3 Beroep tegen een geweigerde schrapping	47	11.4 Ongeschikte en onbewoonbare woningen	83
7.4.4 Hoger beroep	47	11.5 Gemeentelijke registers combineren	85
8. Leegstand aanpakken	48	Bijlage 1. Relevante regelgeving	86
8.1 Wettelijke gevolgen van het leegstandsregister	49	Decreten	87
8.1.1 Subsidies voor activeringsprojecten	49	Decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten	87
8.1.2 Het voorkooprecht	50	Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode	87
8.1.3 Het sociaal beheersrecht	51	Decreet van 30 mei 2008 betreffende Provincie- en Gemeentebelastingen	92
8.1.4 Het federale opeisingsrecht	52	Decreet Grond- en Pandenbeleid	95
8.2 Leegstandsbeheer	54	Besluiten van de Vlaamse Regering	101
8.2.1 Privé leegstandsbeheer	54	BVR van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop	101
8.2.2 Sociaal leegstandsbeheer	55	BVR van 17 mei 2019 betreffende het sociaal beheer van woningen	101
8.3 Leegstaande handelspanden	56	Monitoringbesluit van 10 november 2011	102
8.3.1 Een gemeentelijke bevoegdheid	56	BVR van 16 mei 2014 (vrijstelling adviesverplichting)	103
8.3.2 Leegstaande handelspanden aanpakken start bij een analyse	56	BVR van 8 juli 2016 (subsidie lokaal woonbeleid)	103
8.3.3 Visie, doelstellingen en acties bepalen	58	BVR van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid	104
8.3.4 Technische problemen bij de registratie van leegstaande handelspanden	58	Voetnoten	104
8.4 Woningen boven winkels	60		
8.5 Leegstaande sociale huurwoningen	61		
8.5.1 Verhuring buiten het sociale huurstelsel	61		
8.5.2 Winteropvang voor dak- en thuislozen	62		
8.5.3 Privé leegstandsbeheerders	62		
8.5.4 Sociale leegstandsbeheerders	63		
9. Belasting op leegstand	64		
9.1 Een gemeentelijke keuze	65		
9.2 Het belastingreglement	65		
9.3 Een exclusieve bevoegdheid van het college	66		
9.4 Belastingtarieven	66		
9.5 De belastingplichtige	67		
9.5.1 Algemene regels	67		
9.5.2 Moeilijk op te sporen eigenaars	68		
9.5.3 Overleden eigenaars	69		
9.6 Vrijstellingen en opschortingen	69		
9.6.1 Het verschil tussen een vrijstelling en een opschorting	69		
9.6.2 Vrijstellingen	70		
9.6.3 Opschortingen	70		
9.6.4 Motivering	72		
9.6.5 Het eenjarigheidsbeginsel (annaliteitsbeginsel)	72		
9.6.6 De rechtszekerheid bewaken bij wijzigingen	72		
9.7 Betwisting van de belasting	73		

Gemeenten hechten veel belang aan aangename centra en buurten, met woningen die voor hun inwoners betaalbaar blijven. Leegstand opvolgen en inperken ondersteunt dit beleid en voorkomt verloedering.

Sinds 1 januari 2010 is de registratie en bestrijding van leegstand een zuiver gemeentelijke bevoegdheid. Enkel de definitie van leegstand ligt bij decreet vast voor het hele Vlaamse gewest, maar verder hebben gemeenten de vrijheid om hun leegstandsbeleid zelf vorm te geven. Gemeenten weten beter dan wie ook waar de leegstand op hun grondgebied te situeren is. Zij hebben ook een eigen beleid waarbij de leegstandsbestrijding moet aansluiten.

Eind 2016 viel de wettelijke verplichting weg om leegstand te registreren. Niet omdat leegstand niet meer als probleem geldt, maar juist omdat de overtuiging dat leegstand niet op zijn beloop gelaten mag worden zo breed gedeeld wordt. Een uniform kader van hogerhand blijkt niet langer noodzakelijk en zou dynamisch lokaal bestuur zelfs in de weg kunnen staan.

Wonen-Vlaanderen wil gemeenten ondersteunen bij de dynamiek die ze aan leegstandsbestrijding hebben gegeven. Op onze website bieden wij basisinformatie en nieuws aan over de bestrijding van leegstand. Het team Lokale Besturen van het agentschap ondersteunt gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden ook meer rechtstreeks en op maat bij hun leegstandsbeleid. U kan bij hen terecht met juridische vragen, voor hulp bij de opmaak of wijziging van reglementen en voor goede praktijken. Zij zijn bereikbaar in de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen in elke provinciehoofdstad. Hun actuele contactgegevens vindt u eveneens op onze website.

Daarnaast heeft de VVSG in samenwerking met Wonen-Vlaanderen en het Agentschap Binnenlands Bestuur van de Vlaamse overheid een modelreglement voor een leegstandsregister en een leegstandsbelasting uitgewerkt. Het is geenszins verplicht te gebruiken, maar kan dienen als inspiratie voor lokale besturen die een leegstandsreglement willen opmaken.

Het doet mij plezier dat ik u als aanvulling op dit alles deze handleiding voor de bestrijding van leegstand kan presenteren, die Wonen-Vlaanderen in samenwerking met de VVSG heeft geschreven. De handleiding heeft de ambitie om een belangrijke informatiebron te zijn. Ze wil een antwoord geven op de meest voorkomende vragen waarmee de verschillende mensen op het terrein worden geconfronteerd. Daarop mag u haar als gebruiker ook afrekenen.

Het principe 'Vlaanderen radicaal digitaal' betekent niet alleen dat we u de handleiding in digitale vorm aanbieden, maar ook dat we het document regelmatig zullen bijwerken. De aanpak van leegstand evolueert immers nog volop: door ervaring, de inzichten uit nieuwe werkwijzen en rechtspraak. Op de website van Wonen-Vlaanderen en de VVSG zult u steeds de meest recente versie vinden.

Ik hoop van harte dat deze handleiding beleidsmensen en vaklieden helpt en inspireert. Ons gezamenlijke doel is de beschikbaarheid van betaalbare en kwalitatief goede woningen, net als het toegankelijk houden van de woningmarkt.

Helmer Rooze,
Administrateur-generaal
Agentschap Wonen-Vlaanderen

**Woord
vooraf**

2

Waarom leegstand bestrijden?

Maatschappelijke ontwikkelingen en het openbare debat sturen het antwoord op de vraag of een lokale overheid leegstand kan tolereren of juist moet bestrijden. Zeker is dat achter de (langdurige) leegstand van heel wat woningen en gebouwen meestal een bepaald probleem schuilt: speculatie, onbesliste projecten, conflicten over erfenissen of bij echtscheiding enz. Tegelijk wijst de ervaring van heel wat gemeenten uit dat leegstandsbestrijding de druk opvoert om zulke problemen op te lossen in plaats van ze te laten aanslepen.

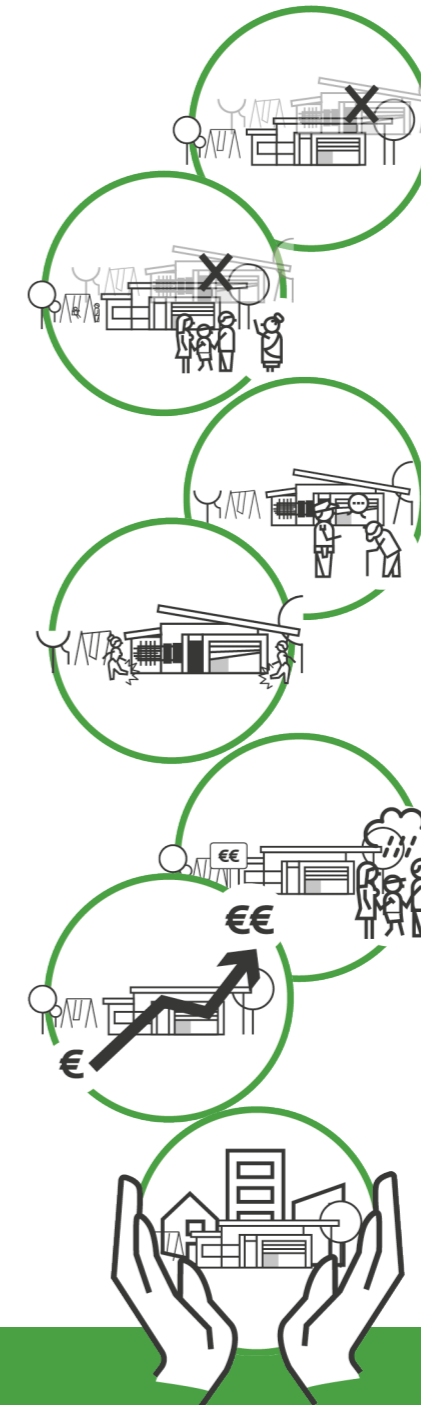
Enkele vaak aangehaalde redenen om langdurige leegstand te bestrijden zijn >>

2. Langdurige leegstand kan, zeker in buurten waar veel leegstand voorkomt, het onveiligheidsgevoel doen toenemen. Bewoonde woningen en gebruikte gebouwen zorgen voor een levendigere omgeving, voor meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel.

4. Leegstaande woningen en gebouwen zijn makkelijker het mikpunt van vandalisme, krakers en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten

6. Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich mee brengt.

7. Leegstaande woningen en gebouwen verhogen het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.



1. Langdurige leegstand is vaak de voorbode van verwaarlozing en verkrotting, en soms zelfs van de verloederings van een straat of buurt. Leegstandsbestrijding is een middel om wantoestanden te voorkomen.

3. Veelzijdige leegstand brengt ook meer werk met zich mee voor de lokale overheid, bijvoorbeeld omdat buurten met een hoger onveiligheidsgevoel een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten vragen.

5. Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen.

Kort samengevat: leegstandsbestrijding draagt niet alleen bij aan het bewaren van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, maar ook aan de beschikbaarheid van woningen. Dit doel zal op veel plaatsen de tijd en energie verantwoord die de registratie en activering van leegstaande panden vraagt.

Het regelgevend kader

3.1 EENBELEIDSKEUZE, MAARSOMS VERPLICHT

Leegstandsbestrijding is sinds 1 januari 2010 een gemeentelijke bevoegdheid. Het decreet Grond- en Pandenbeleid verplichtte aanvankelijk elke gemeente om een leegstandsregister bij te houden. Verder machtigde het decreet¹ gemeenten om een leegstandsheffing in te voeren. Dat leidde in korte tijd tot een grote dynamiek. Op 1 januari 2010 droeg het Vlaams gewest 2554 leegstandsdossiers over aan de Vlaamse gemeenten. Eind 2016 stonden in de RWO Data Manager, het online opvolgingsinstrument dat gemeenten destijds verplicht gebruikten, niet minder dan 23.417 panden als leegstaand geregistreerd. 307 van (toen nog) 308 gemeenten in Vlaanderen hadden op dat moment een leegstandsregister; 278 gemeenten hadden bovendien een eigen leegstandsbelasting. Deze bijna vertienvoudiging van het aantal leegstaande panden was uiteraard geen gevolg van een groter geworden leegstandsprobleem, maar van een veel frequentere en betere screening van leegstaande woningen en gebouwen door gemeenten dan voorheen door het gewest.

Het decreet van 14 oktober 2016², van kracht sinds 23 december 2016, heeft de verplichting om een leegstandsregister bij te houden geschrapt. Gemeenten kunnen sinds deze wijziging zelf bepalen of ze een leegstandsbeleid willen voeren en hoe ze dat willen doen. Maar ook al is leegstandsregistratie zelf niet langer verplicht, enkele bepalingen over leegstand uit het decreet Grond- en Pandenbeleid,

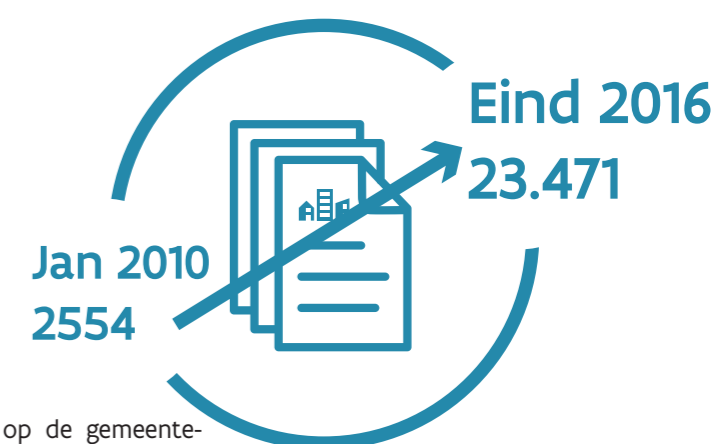
en zeer in het bijzonder de definitie van leegstand, zijn nog steeds bindend voor elke gemeente die daadwerkelijk leegstand registreert.

De afschaffing van de verplichte leegstandsregistratie heeft de dynamiek in gemeentelijk leegstandsbeleid niet geschaad, in tegendeel. In 2018 waren er in totaal 288 gemeenten (van toen nog 308) met hetzij een registratie van leegstand in het kader van een intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid (201 gemeenten), hetzij een leegstandsbelasting (270 gemeenten), of beide samen. Dat maakt dat in totaal 93,51% van de Vlaamse gemeenten een vorm van leegstandsregister en leegstandsbeleid hebben. Medio 2019 heeft de dynamiek nog niet haar plafond bereikt: 266 gemeenten op 300 (of 88,67%) heeft momenteel een belasting op leegstaande woningen en gebouwen (tegenover 270 of 87,66% in 2018.³

lijke registers worden sinds 2016 niet meer centraal bijgehouden, maar uit een bevraging bij alle 65 gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen door het agentschap Wonen-Vlaanderen bleek dat er eind 2018 in totaal 6040 woningen en gebouwen op een gemeentelijk leegstandsregister stonden (tegenover 5564 in 2016).

In een aantal gevallen zijn gemeenten verplicht leegstand te registreren en op een of andere manier te bestrijden. Dit zijn echter situaties waarvoor een gemeente vrij kan kiezen of waar ze op zijn minst invloed op heeft. In wat volgt, lichten we ze kort toe.

>>





In een intergemeentelijke samenwerking.

Als een gemeente deelneemt aan een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, is leegstaande woningen en gebouwen registreren conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid een verplichte activiteit voor elke deelnemende gemeente.⁴

De gemeente volgt het groeipad van het bindend sociaal objectief niet.

Als bij de tweejaarlijkse voortgangstoets over de opvolging van het bindend sociaal objectief blijkt dat een gemeente het groeipad voor sociale huurwoningen niet volgt, moet zij een plan van aanpak opmaken. Via dat plan van aanpak wordt de gemeente onder andere beoordeeld op het prestatieveld 'beleid inzake bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen'. De gemeente moet minstens beschikken over een geactualiseerd leegstandsregister zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid om ingedeeld te worden in categorie 2A "levert voldoende inspanningen".⁵

Bij vrijstelling van de adviesverplichting van de burgemeester.

Gemeenten kunnen vragen dat hun burgemeester vrijgesteld wordt van de verplichting om advies te vragen aan de gewestelijke ambtenaar in de procedure om een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbevoord te verklaren op basis van de Vlaamse Wooncode. Als zij die vrijstelling krijgen, wordt verwacht dat ze hun verplichtingen op het vlak van het leegstandsregister nakomen.⁶ Vermits een gemeente ondertussen niet meer verplicht is om een leegstandsregister bij te houden, is die bepaling op dezelfde manier te lezen als de bepaling rond verwaarlozing, waar deze verplichting nooit bestaan heeft. Met andere woorden: de gemeente werkt samen met het agentschap Wonen-Vlaanderen een strategie uit voor de lokale aanpak van leegstand.

3.2 HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID, ARTIKEL 2.2.6

Het Vlaams regelgevend kader over leegstand is beperkt tot het (vrij uitgebreide) artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. In wat volgt, vindt u een beknopte toelichting die de nummering van de paragrafen van artikel 2.2.6 van het decreet volgt. In de bijlage vindt u de integrale tekst van dat artikel, alsook van andere relevante regelgeving waar in de handleiding naar wordt verwezen. Op de meer praktische aspecten van leegstandsregistratie gaan we verderop in hoofdstuk 5 tot en met 7 in.

3.2.1 Gemeentelijke verordening en registratie (§1)

Gemeenten kunnen een leegstandsregister bijhouden, maar zijn daar als gezegd sinds eind 2016 niet meer toe verplicht. Met een gemeentelijk reglement kunnen ze regels uitwerken die de opmaak van het register, de schrapping uit het register, het beroep tegen opname enz. vastleggen.

Het decreet spreekt over een "verordening" en bedoelt daarmee een gemeentelijke verordening in algemene (en dus niet in stedenbouwkundige) zin. Een door de gemeenteraad goedgekeurde regelgevende tekst (reglement) volstaat. Er is geen goedkeuring door een hogere overheid nodig. Voor het overige gelden de normale regels voor het bestuurlijk toezicht op lokale besturen.

Een gemeente kan haar leegstandsregister laten opmaken, beheren en actualiseren door een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Dat betekent dat personeel in dienst van dit samenwerkingsverband deze taken uitvoert. De verschillende vormen van intergemeentelijke samenwerking zijn terug te vinden in deel 3, titel 3 van het decreet van 22 decem-

ber 2017 over het Lokaal Bestuur.

Een bijzonder geval is de interlokale vereniging, de eenvoudigste vorm van samenwerking. Ook dit is een intergemeentelijk samenwerkingsverband, maar in tegenstelling tot de andere vormen heeft een interlokale vereniging geen rechtspersoonlijkheid. Dat heeft onder meer als gevolg dat een interlokale vereniging geen eigen personeel in dienst heeft, maar ook geen raad van bestuur. Om die reden is het niet mogelijk om een beroepsprocedure tegen beslissingen over opname in het leegstandsregister toe te vertrouwen aan een interlokale vereniging. Voor de overige samenwerkingsvormen voorziet het decreet Grond- en Pandenbeleid deze mogelijkheid uitdrukkelijk wel.

Een interlokale vereniging is om nog een andere reden een apart geval, omdat niet alleen gemeenten, maar ook rechtspersonen van publiek recht en privaatrecht eraan kunnen deelnemen om een bepaald project van gemeentelijk belang te realiseren.⁷ Een voorbeeld van zo'n project is een gesubsidieerd project rond lokaal woonbeleid, dat nagenoeg altijd leegstandsregistratie als een van de projectactiviteiten omvat.

3.2.2 Definitie van een leegstaand gebouw en de verhouding tot woongedeelten (§2)

Een gebouw staat leeg als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende twaalf opeenvolgende maanden niet volgens de functie van het gebouw wordt gebruikt. Om die vloeroppervlakte te bepalen, wordt geen rekening gehouden met eventuele woningen die deel uitmaken van het gebouw. Dat betekent bijvoorbeeld voor een schoolgebouw met daarin een woning dat men de woning niet mag meetellen om de totale vloeroppervlakte te berekenen, maar ook niet om te bepalen of de helft of meer niet volgens de functie gebruikt wordt. Of het woongedeelte in het gebouw bewoond is of niet, speelt daarbij geen rol. De woning die deel uitmaakt van het gebouw, kan apart beschouwd worden als woning. Als die eveneens leegstaat, kan ze als leegstaande woning in het register worden opgenomen.⁸ >>

Het decreet omschrijft ook wat als de functie van een gebouw moet worden verstaan: het is de functie die het gebouw (of gedeelten daarvan) heeft volgens de omgevingsvergunning of meldingsakte. Als een vergunning of melding ontbreekt, of als de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, moet men de functie afleiden uit het gewoonlijk gebruik dat voorafging aan het vermoeden van leegstand. Dat gewoonlijk gebruik kan blijken uit aangiften, akten of bescheiden.

Voor gebouwen die een woning of woongedeelte bevatten en die hoofdzakelijk dienden voor een economische activiteit, geldt een aparte leegstandsdefinitie. Onder economische activiteit verstaat men de activiteiten die vermeld zijn in artikel 2, 2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten: "iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit". Een dergelijk gebouw staat niet leeg zolang de oorspronkelijke beoefenaar van de economische activiteit een niet afsplitsbaar gedeelte van het gebouw bewoont. Een gedeelte is afsplitsbaar als het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten. Deze definitie is vooral van belang bij handelsgebouwen en (kleinere) boerderijen.

3.2.3 Definitie van een leegstaande woning (§3)

Een woning staat leeg als ze gedurende twaalf opeenvolgende maanden niet wordt gebruikt voor bewoning of elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt. Een gemeente die een andere functie dan de woonfunctie wil beschouwen als een effectief en niet-occasioneel gebruik van een woning, moet die functie in haar leegstandsreglement omschrijven. Als u kiest om dit te doen, is het aan te raden om dat af te stemmen met de dienst omgeving (vergunningen). Meer informatie daarover vindt u onder [hoofdstuk 5.1](#)

3.2.4 Nieuwe woningen en gebouwen (§4)

Nieuwe woningen en gebouwen gelden niet al na een jaar als leegstaand, maar pas als ze zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet volgens hun functie gebruikt worden. Aangezien het decreet deze uitzondering vastlegt, kunnen gemeenten hier in hun reglement niet van afwijken.

"Nieuw" is in deze definitie niet te verstaan als "nieuw gebouwd", maar wel als "nieuw gecreëerd". Een nieuwe woning of een nieuw gebouw ontstaat niet alleen door de realisatie van een nieuwbouw op een plaats waar voorheen niets of iets totaal anders gebouwd was, maar ook door een (vergunde) opsplitsing of een nieuwbouw na sloop.

3.2.5 Schraping uit het leegstandsregister (§4/1)

Een gemeente moet een gebouw schrappen uit het leegstandsregister als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte in overeenstemming met de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van zes opeenvolgende maanden.

Een gemeente moet een woning uit het leegstandsregister schrappen als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van zes opeenvolgende maanden wordt bewoond.⁹

Opnieuw geldt dat het decreet deze schrappingstermijnen heeft vastgelegd, waardoor gemeenten in hun reglement geen kortere of langere termijn kunnen bepalen.

3.2.6 Afgrenzing ten aanzien van leegstaande bedrijfsruimten (§5)

Een pand kan niet tegelijk op het gemeentelijke register van leegstaande woningen en gebouwen staan en op de gewestelijke inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten. Het decreet regelt dat uitdrukkelijk door te stellen dat een gemeente een woning of een gebouw niet in het leegstandsregister kan opnemen als het in aanmerking komt voor inventarisatie als leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte 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. >>



Opgelet: dit decreet maakt een onderscheid tussen een bedrijfsruimte en een bedrijfsgebouw. Een bedrijfsruimte is de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, die als één geheel te beschouwen zijn en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 are. Een bedrijfsgebouw is volgens dit decreet elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Praktisch betekent dit dat de grens van 5 are als onderscheid fungeert om te bepalen of het pand een zaak is voor het gemeentelijk register dan wel voor de gewestelijke inventaris. Staat een gebouw met een economische functie op een perceel (of een geheel van percelen) met een oppervlakte kleiner dan 5 are, is het een gebouw en kan het als het leegstaat opgenomen worden in het gemeentelijk leegstandsregister. Staat een gebouw op een groter perceel (of geheel van percelen), is het als een bedrijfsruimte te beschouwen en kan een gemeente het niet opnemen in haar leegstandsregister.

Het decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten bepaalt in art. 2, 1°, bovendien dat het uitgesloten is om een perceel op de inventaris op te nemen als er een bedrijfsgebouw op staat waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en de eigenaar die woning nog effectief als verblijfplaats gebruikt. Zo'n gebouw met woning kan dus niet in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten komen, maar het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt dat de gemeente evenmin zulke panden kan opnemen op het gemeentelijk leegstandsregister.

3.2.7 Verhouding tot ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen (§6)

Een woning die voorkomt op de inventaris van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet in het leegstandsregister worden opgenomen. Het omgekeerde is echter wel mogelijk: een burgemeester kan een leegstaande woning alsnog ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, en zo laten opnemen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen, bijv. na brand of een andere ramp.

Overigens kunnen gemeenten ook een register van verwaarloosde woningen en gebouwen aanleggen. Er is geen decretale beperking om een woning of gebouw zowel op het gemeentelijk leegstandsregister op te nemen alsook op het gemeentelijk register verwaarlozing. Een dergelijk pand kan op die manier twee keer belast worden.

3.2.8 Bevoegdheden van wie leegstand opspoor (§7)

Personeelsleden die belast zijn met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen 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. Dit gaat zowel over personeelsleden van de gemeente als over personeelsleden van een intergemeentelijke administratieve entiteit.

De bevoegdheid die dit decreet voorziet, zijn ruim. Het decreet geeft bijv. personeelsleden de mogelijkheid om boeken of bescheiden in te kijken om vast te stellen of de woning of het pand effectief leegstaat. Wie over zulke documenten beschikt, is verplicht die op vraag voor te leggen. Op basis van deze bepaling kan een gemeente overwegen om verbruiksgegevens op te vragen bij nutsmaatschappijen. Het decreet van 30 mei 2008 voorziet ook dat eigenaars vrije toegang moeten verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen die een belastbaar element kunnen vormen. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen.

3.3 DE RECHTSBASIS VOOR EEN BELASTING

De personeelsleden belast om leegstand te registreren moeten dus kunnen vaststellen of een woning of een pand in aanmerking komt om opgenomen te worden in het leegstandsregister. Opgelet: er bestaat een aparte, veel strengere regeling als het over woningen gaat. Tot particuliere woningen of bewoonde lokalen hebben die personeelsleden alleen toegang na machtiging van de politierechter, en ook dan slechts tussen vijf uur 's morgens en negen uur 's avonds. Het is onwaarschijnlijk dat een politierechter die machtiging zal geven voor de toepassing van de leegstandsbelasting. Anders ligt het natuurlijk als uit vrije wil toegang wordt verleend. Dan is geen machtiging nodig.

De voorwaarde voor deze bevoegdheden is dat het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke samenwerking deze personeelsleden ook effectief aanwijst om leegstand op te sporen. Het decreet van 30 maart 2008 betreffende de Provincie- en Gemeentebelastingen stelt dat ze in het bezit moeten zijn van een "aanstellingsbewijs".

Het decreet grond- en pandenbeleid bevatte vroeger een regeling voor een gemeentelijke en zelfs gewestelijke leegstandsheffing, maar die is in 2016 geschrapt. Daarmee hebben gemeenten (opnieuw) de volledige vrijheid of en hoe ze leegstand willen belasten. De wettelijke basis voor een gemeentelijke leegstandsbelasting is de grondwettelijk verankerde fiscale autonomie voor lokale zaken, die voorzien is in artikel 170, §4, van de Grondwet.

Regels en praktische raadgeving voor een leegstandsbelasting zijn behandeld in [hoofdstuk 9](#).



4

Ondersteuning

Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG) ondersteunen gemeenten bij hun leegstandsbeleid.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen biedt op zijn website www.wonenvlaanderen.be basisinformatie en nieuws aan over leegstandsbestrijding. U kijkt best onder de rubriek “lokale besturen” en “lokaal woonbeleid”, en in de nieuwsberichten op de portaalpagina van de website. Hier zullen onder meer wijzigingen in de regelgeving en studiedagen aangekondigd staan.

Het team Lokale Besturen van het agentschap ondersteunt gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden bovendien ook meer praktisch bij hun leegstandsbeleid. U kan bij hen terecht met juridische vragen, voor hulp bij de opmaak of wijziging van reglementen en voor goede praktijken. Zij zijn bereikbaar in de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen in elke provinciehoofdstad. Hun actuele contactgegevens vindt u op de website.

De VVSG heeft in samenwerking met Wonen-Vlaanderen en het Agentschap Binnenlands Bestuur een modelreglement voor een leegstandsregister en een leegstandsbelasting uitgewerkt. Het is geenszins verplicht te gebruiken, maar kan dienen als inspiratie voor lokale besturen die een leegstandsreglement willen opmaken. Het modelreglement is beschikbaar via de webpagina van de VVSG:

<http://www.vvsg.be/Omgeving/Wonen/Pages/Bestrijden-van-leegstand.aspx>.

5

Het leegstandsreglement

Om een leegstandsbeleid te voeren, is een leegstandsregister noodzakelijk. Het is een noodzakelijk voorwaarde om leegstaande woningen en gebouwen te belasten, en het is wellicht ook onontbeerlijk om op een efficiënte manier andere stimulerende of ontradende maatregelen toe te passen. Om zo'n leegstandsregister op te maken, moet een gemeente een leegstandsreglement aannemen (art. 2.2.6, §1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid spreekt over een "verordening", maar bedoelt hetzelfde; zie paragraaf 3.2.1)

Het is zinvol om de registratie van en de belasting op leegstand in twee aparte reglementen uit te werken. De registratie is sterker gebonden aan de bij decreet opgelegde definitie van leegstand, vertoont meer continuïteit en heeft op zich weinig rechtsgevolgen. De belasting is daarentegen een veel nadrukkelijker beleidsinstrument en meestal vaker voorwerp van aanpassingen. Gemeenten stellen belastingen bovendien in veel gevallen elk jaar vast of voor de duur van een legislatuur. Dit is voor een (administratief) register niet nodig.

Een tweede reden om aan de leegstandsregistratie niet automatisch een belasting te koppelen is dat leegstand als feit ook niet principieel vermijdbaar is of onmiddellijk maatschappelijk nadelig hoeft te zijn. In dat opzicht verschilt leegstand van bijv. verwaarlozing en verkrotting. Bij een wissel van bewoner of eigenaar of bij (grondige) renovatiewerken is een bepaalde periode van leegstand onvermijdelijk. De nadelige gevolgen van leegstand hangen vooral af van de duurtijd. Het register heeft daarom als belangrijke functie om het feit van de leegstand vast te stellen en de duur ervan op te volgen.

Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om het leegstandsreglement goed te keuren, een collegebeslissing is onvoldoende. Pas na de beslissing van de gemeenteraad is de vaststelling van leegstand mogelijk.

Een leegstandsreglement moet ook online bekendgemaakt worden op de gemeentelijke website, ook als het reglement geen bepalingen bevat over een leegstandsbelasting.¹⁰

5.1 AFSPRAKEN MET ANDERE GEMEENTEDIENSTEN

Bij de opmaak van een leegstandsreglement is het raadzaam om even stil te staan bij raakvlakken met andere gemeentelijke bevoegdheden, in het bijzonder tweede verblijven, omgevingsvergunningen en de bevolkingsregisters.

Een gemeentelijk beleid over tweede verblijven is evenmin als een leegstandsbeleid verplicht, maar als er een gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven bestaat, beïnvloeden de registratie van leegstand en tweede verblijven elkaar als een soort “communicerende vaten”. Dat betekent dat een leegstandsbeleid de druk opvoert bij eigenaars om tweede verblijven correct aan te geven, want de belasting daarop is meestal lager en niet gericht op het bestrijden van een ongewenst fenomeen. Een goede definitie van tweede verblijven is evenwel noodzakelijk om te vermijden dat verkapte leegstand als tweede verblijf wordt aangegeven en aan de bestrijding ontsnapt. Meer daarover leest u in hoofdstuk 11.1. LINK!

Maar ook een overleg met de gemeentedienst omgeving is aangewezen. Het leegstandsreglement geeft de mogelijkheid om bepaalde functies gelijk te stellen met de woonfunctie (zie hoofdstuk 3.2.3). Echter, heel wat functiewijzigingen zijn vergunnings- of meldingsplichtig en vooraf aan te vragen bij het omgevingsloket. Het is niet wenselijk dat het leegstandsbeleid de indruk wekt dat de gemeente bepaalde (niet vergunde of zelfs niet vergunbare) functies gedoogt, terwijl het omgevingsbeleid van diezelfde gemeente deze net wil reguleren of tegengaan. Een gemeente is bovendien niet verplicht om elke functiewijziging die vergunbaar is ook goed te keuren als daarmee kennelijk geprobeerd wordt om de leegstandsbelasting te omzeilen. Om leegstandsbelasting op een woning te ontwijken, kiezen eigenaars soms voor een functiewijziging naar opslagruimte. Ook als dit in heel wat gevallen principieel vergunbaar is, kan een gemeenten voorwaarden koppelen aan zo'n functiewijziging, om te voorkomen dat een eigenaar louter probeert om leegstand te verbergen. Mogelijke voorwaarden zijn bijv. een effectieve bedrijfsvoering die een opslagruimte kan verantwoorden of een ruimtelijke toestand die laden en lossen in veilige omstandigheden mogelijk maakt. Kortom: het omgevingsbeleid is best aangepast aan het leegstandsbeleid en omgekeerd.

Omdat leegstand o.m. gedefinieerd is door “niet gebruikt volgens de functie”, zullen door het leegstandsbeleid heel wat feitelijke functiewijzigingen boven water komen die eigenaars (nog) niet aangevraagd hebben, wat onvermijdelijk meer vragen en vergunningaanvragen aan het omgevingsloket met zich mee brengt. Ook om die reden is overleg vooraf met de dienst omgeving aan te raden.

Ten slotte heeft een leegstandsbeleid gevolgen voor de gemeentelijke bevolkingsdienst. Bij de screening zal men immers op woningen stoten waar officieel een inschrijving is (domicilie), maar waar in de praktijk niemand blijkt te verblijven (leegstand). Ook omgekeerd zal men woningen aantreffen waar volgens het bevolkingsregister niemand ingeschreven is, maar waar feitelijk mensen permanent verblijven. Bij de opstart of wijziging van het leegstandsbeleid spreekt men best ook af met de dienst bevolking hoe men met zulke gevallen zal omgaan. Iedere inwoner is verplicht zich in te schrijven op het adres waar hij feitelijk (en niet slechts formeel of juridisch) als hoofdverblijfplaats verblijft. Als een gemeente vaststelt dat iemand dit niet doet, is dit een vorm van domiciliefraude, en ook hier zijn gemeenten bevoegd om op te treden.

5.2 HET MODELREGLEMENT VAN DE VVSG

Op de website van de VVSG vindt u een modelreglement voor de registratie van leegstand en voor de belasting op leegstand:

<https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/bestrijden-van-leegstand>

Gemeenten passen het model best aan hun eigen lokale kenmerken en beleidskeuzes aan. Zeker voor de indicaties van leegstand, de wijze van belasting en de selectie van de vrijstellingen is het belangrijk om een weloverwogen keuze te maken die aansluit bij de visie van de gemeente.

5.3 DE OPBOUW VAN HET REGLEMENT

Hieronder staan alle elementen die het reglement kan of moet bevatten op een rij. Bij het opstellen van een nieuw reglement dat een oud vervangt of wijzigt, denkt u best ook na over eventuele overgangsmatregelen. Sommige zaken zijn bij decreet geregeld en hoeven niet in het gemeentelijk reglement te staan, maar met het oog op de leesbaarheid valt dit soms wel te overwegen.





Dit gedeelte verwijst naar de regeling die aan de basis ligt van het leegstandsreglement (o.a. het decreet Grond- en Pandenbeleid) en motiveert de beleidskeuze om leegstand te voorkomen en te bestrijden.

Voor een gemeente die deelneemt aan een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid, is de registratie van leegstand verplicht. In dat geval vermeldt u in de inleiding dat de gemeente deelneemt aan het project.

Om de leesbaarheid van het reglement te vergroten, kan de gemeente in een eerste artikel de belangrijkste begrippen omschrijven. Opgelet: een aantal begrippen (o.a. woning en gebouw) zijn al gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode en in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Het is aan te bevelen hierbij aan te sluiten.

Leegstand kan men meestal niet op basis van één enkele vaststelling bewijzen, maar door een aantal indicaties samen. Voor de rechtszekerheid van de burger is het belangrijk om alle indicaties die men gebruikt of kan gebruiken om leegstand vast te stellen, op te sommen in een lijst. Dit is best een complete, d.w.z. limitatieve lijst. Eigenaars weten op die manier welke aspecten een gemeente onderzoekt en kunnen zich op die manier beter verdedigen als ze van mening zijn dat hun pand onterecht als leegstaand wordt beschouwd. Een niet-limitatieve opsomming biedt voor eigenaars minder rechtszekerheid en zou voor rechtbanken een punt van betwisting kunnen vormen, zeker als een gemeente indicaties naar voren schuift die niet in het reglement terug te vinden zijn.

Goed gekozen en omschreven indicaties zijn belangrijk, want ze vormen de bouwstenen om een bewijskrachtig leegstandsdossier aan te leggen. Bij de keuze voor een indicatie houdt u best voor ogen dat ze objectiveerbaar en controleerbaar moet zijn. Voor elke indicatie moet het mogelijk zijn om ze effectief vast te stellen. >>

>>

De onderstaande lijst geeft voorbeelden van indicaties. U kan ze vrij in uw reglement overnemen:

- o geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning.
- o het pand langdurig aanbieden als “te huur” of “te koop”;
- o het pand is onmogelijk of moeilijk te betreden, bijvoorbeeld door obstakels, dichte begroeiing of een versperde of verzegelde toegang;
- o dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd);
- o een dichtgeplakte of anderszins onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus of een (over)volle brievenbus gedurende lange tijd;
- o rolluiken die langdurig neergelaten zijn of klapluiken die nagenoeg permanent gesloten zijn;
- o de woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- o geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- o een verbruik van een of meer nutsvoorzieningen dat zo laag ligt dat een gebruik als woning of een gebruik van het gebouw volgens zijn functie kan worden uitgesloten;
- o een bij de woning of het gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is (hoog gras, hinderlijke planten, ver uitgegroeide struiken, begroeiing die toegang of lichtinval verhindert...);
- o een vermindering van het kadastraal inkomen conform artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- o een aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- o getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent...;
- o het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliëwoning;
- o het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- o winddichtheid of waterdichtheid van het pand is niet gewaarborgd (glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, openingen in wanden of bedaking, schade door lekken...);
- o onafgewerkte ruwbouw;
- o ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
- o ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk.
- o indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie gebruikt wordt;
- o indicaties dat het gebouw niet volgens zijn functie wordt gebruikt.



Wat de twee laatste indicaties betreft, zij eraan herinnerd dat woningen en gebouwen die niet volgens hun functie gebruikt worden, als leegstaand gelden. Dit volgt uit de definitie van het decreet Grond- en Pandenbeleid (zie hoofdstuk 3.2.2 en 3.2.3). Dat betekent dat als men kan aantonen dat een woning of een gebouw voor een andere functie gebruikt wordt, zij in de zin van het decreet leegstaan, ook al is er een feitelijk (maar oneigenlijk) gebruik.

Meestal zal de vaststelling van leegstand gebaseerd zijn op meerdere indicaties. Voor een dossier dat ook standhoudt bij betwistingen is dat wellicht noodzakelijk. Zo is het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister een sterke indicatie dat een woning leegstaat, maar het is af te raden om dit als enige indicatie te gebruiken in een leegstandsdossier. Een eigenaar zou kunnen argumenteren dat hij de woning ook zonder inschrijving toch volgens de woonfunctie gebruikt (bijv. voor tijdelijk verblijf). Om zo'n bewering te kunnen weerleggen, heeft u meerdere indicaties nodig. Algemeen geldt dat men best alle vastgestelde indicaties opneemt in het leegstandsdossier.

Een eigenaar moet dan ook op al die punten ingaan voor hij de leegstand kan ontkrachten. Voor veel van deze indicaties is het nodig de vaststellingen enkele keren te verifiëren en na te gaan of de toestand permanent is of evolueert. Alleen zo kan men een jaar ononderbroken leegstand aantonen.

U neemt best op verschillende tijdstippen foto's, zodat u voldoende bewijzen hebt voor het dossier. Enkel bij het ontbreken van een inschrijving als hoofdverblijfplaats (domicilie) kan u een jaar leegstand of langer met een enkele administratieve controle vaststellen.



Het is niet verplicht, maar wel nuttig om het leegstandsregister op te splitsen in twee afzonderlijke lijsten: een lijst voor leegstaande woningen en een lijst voor leegstaande gebouwen. Woningen hebben een functie die sterk verschilt van die van de overige gebouwen, waardoor de opsporingsmethodiek en de bewijslast verschillen. Om woningen weer op de markt te brengen, is ook een andere strategie nodig dan bij gebouwen.

>> Het onderdeel over de registratie kan de volgende zaken regelen:

de gegevens die in het leegstandsregister worden opgenomen;

wie registreert, wat geregistreerd wordt, de opnamedatum, de wijze van registreren, de indicaties van leegstand;

de wijze waarop de zakelijk gerechtigden van de registratie op de hoogte gebracht zullen worden;

de wijze waarop een beroep tegen de opname of het bezwaar tegen de voorgenomen opname wordt behandeld;

de wijze waarop een verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister wordt behandeld of wanneer een gemeente een pand ambtshalve schrapt;

de wijze waarop een beroep tegen een geweigerde schrapping wordt behandeld.

>> Hierin kan de gemeente opnemen:

algemene bepalingen over de belasting;

algemene bepalingen over de belastingplichtige;

de hoogte of de eventuele berekeningswijze van de belasting;

de vrijstellingen of opschortingen: wanneer kan een vrijstelling of opschorting verkregen worden, hoe kan die verkregen worden, wat is de termijn;

de inkohiering;

de betaaltermijn;

de procedure om bezwaar aan te tekenen tegen de belasting.

Hierin bepaalt de gemeente wanneer het reglement in voege treedt en welke andere reglementen eventueel worden vervangen of gewijzigd. Het is belangrijk om voorzichtig te zijn met het intrekken van oude reglementen, want dat betekent dat die geacht worden nooit bestaan te hebben. Daarmee vervalt voor een hele reeks vroeger beslissingen de rechtsbasis, wat meestal niet de bedoeling is.

6

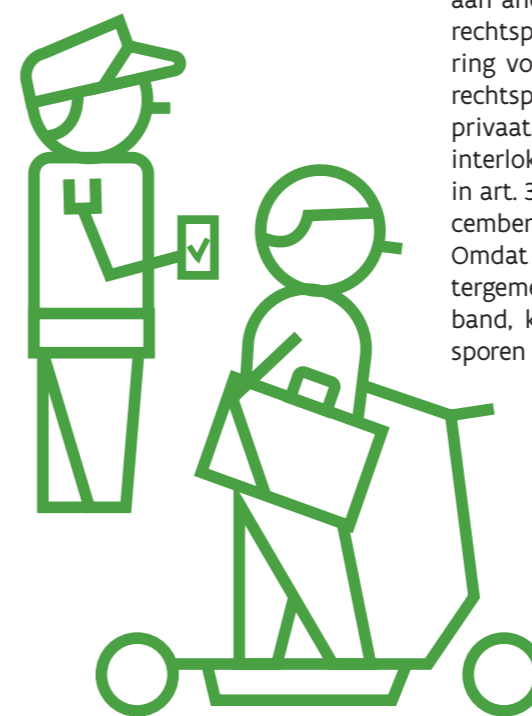
Leegstand vaststellen

6.1 WIE KAN LEEGSTAND VASTSTELLEN?

Leegstand wordt vastgesteld door wie daartoe van een gemeentelijk of intergemeentelijk bestuursorgaan uitdrukkelijk de opdracht heeft gekregen. Dat betekent dat het bestuursorgaan die persoon met een formeel besluit aanwijst als zijnde bevoegd om leegstand op te sporen en vast te stellen. In wat volgt, noemen we dit een aanwijzingsbesluit.¹¹ Onthoud echter dat het decreet van 30 mei 2008 betreffende de Provincie- en Gemeentebelastingen spreekt over een “aanstellingsbewijs” dat het bevoegde personeelslid in zijn bezit moet hebben. De personeelsleden die aangewezen zijn om leegstand op te sporen en vast te stellen, hebben volgens art. 2.2.6, §7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid een ruime opsporingsbevoegdheid (zie hoger 3.2.8).

Het decreet Grond- en Pandenbeleid en het decreet van 30 mei 2008 betreffende Provincie- en Gemeentebelastingen beperken de opsporingsbevoegdheid tot “personeelsleden” van gemeenten en hun samenwerkingsverbanden. Daarmee is duidelijk dat gemeenten die bevoegdheid niet kunnen overdragen aan zuivere privébedrijven en -organisaties, of aan andere publieke of semipublieke rechtspersonen. De enige uitzondering vormen de personeelsleden van rechtspersonen van publiek recht of privaat recht die deelnemen aan een interlokale vereniging, zoals geregeld in art. 392 van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur. Omdat zij deelnemen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband, kunnen ook zij leegstand opsporen met dezelfde bevoegdheden.

Het kan ook zijn dat men personeelsleden niet zulke verregaande opsporings- en controlebevoegdheden wil geven als het decreet betreffende Provincie- en Gemeentebelastingen toestaat, bijvoorbeeld omdat het leegstandspersoneel slechts vaststellingen maakt vanaf het publieke domein en enkel informatie raadpleegt waarover de gemeente zelf beschikt in het kader van haar normale opdrachten (bevolkingsregister, vergunningenregister enz.). Niettemin is het ook dan aan te raden om een aanwijzingsbesluit te nemen. Dat is een belangrijke voorzorg: is er geen aanwijzingsbesluit, dan kan een rechter bij betwistingen oordelen dat de vaststellingen van leegstand niet rechtsgeldig zijn gebeurd, omdat de persoon die ze maakte daartoe niet uitdrukkelijk bevoegd was.



>> Hoe men personeelsleden belast met de leegstandsregistratie, verschilt enigszins naargelang het om een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband gaat, en ook naargelang het type van samenwerking. We overlopen hieronder de verschillende situaties:



Vanzelfsprekend kan een gemeente een gemeentelijke taak door haar eigen personeel laten uitvoeren. Niettemin kan ook gemeentepersoneel niet automatisch voor rekening van de gemeente leegstand vaststellen en een akte opmaken. Het college van burgemeester en schepenen moet daartoe eerst een aanwijzingsbesluit nemen, dat wil zeggen een besluit waarin het college een persoon met haar volledige naam en functie voor de opdracht aanwijst en zo bevoegd maakt om leegstand op te sporen en te controleren. Uiteraard kan een college in één aanwijzingsbesluit meerdere personen aanwijzen.

Als een gemeente ervoor kiest om de leegstandsregistratie te laten uitvoeren door een intergemeentelijk samenwerkingsverband, neemt ze die beslissing bij voorkeur op in het gemeentelijk leegstandsreglement. Hoewel dat juridisch waarschijnlijk niet noodzakelijk is, schept het in elk geval duidelijkheid over de opdracht. Het beslissingsorgaan van het samenwerkingsverband kan op zijn beurt met een besluit een of meer personeelsleden aanwijzen om de opdracht uit te voeren. Als de opdracht van de gemeente aan het samenwerkingsverband niet in het reglement of een andere gemeentebeslissing geregeld is, kan een college ook rechtstreeks personeelsleden van het samenwerkingsverband aanwijzen met een aanwijzingsbesluit.

Als de intergemeentelijke samenwerking de vorm heeft van een interlokale vereniging, is er een aparte situatie. Een interlokale vereniging is een intergemeentelijk samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid, opgericht om een welbepaald project van gemeentelijk belang te verwezenlijken.¹² Dat betekent dat deze samenwerking geen eigen personeel in dienst kan nemen en geen eigen beslissingsorgaan heeft dat een aanwijzingsbesluit kan nemen. In dat geval moeten de colleges van de deelnemende gemeenten een aanwijzingsbesluit nemen om personeelsleden aan te wijzen om leegstand op te sporen.

Een interlokale vereniging is ook bijzonder in die zin dat andere rechtspersonen dan gemeenten eraan kunnen deelnemen, bijv. een deelnemende organisatie die het project uitvoert. Dat kan ook voor leegstandsregistratie. Leegstand opsporen en aanpakken is zelfs een verplichte activiteit voor een intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid dat gesubsidieerd wordt op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, of op basis van zijn opvolgingsbesluit, het besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid. Als een deelnemende organisatie van de interlokale vereniging leegstand opspoot en registreert, dan wordt ook dit best vermeld in het leegstandsreglement. Het college van de deelnemende gemeenten moet daarnaast een aanwijzingsbesluit opmaken voor een of meer van de personeelsleden die werken voor de interlokale vereniging.



Wie leegstand opspoot, heeft best een aanstellingsbewijs of een legitimatiekaart op zak. Dit is niet verplicht als de vaststellingen gebeuren vanaf het publieke domein dat vrij toegankelijk is voor iedereen, maar het is wel prettiger werken. Wie vaststellingen doet, zal immers regelmatig bepaalde panden nader inspecteren of fotograferen. Het komt voor dat buurtbewoners of voorbijgangers dan vragen stellen. Op zo'n moment is het handig om een legitimatiekaart te kunnen laten zien, om aan te tonen dat men werkt in opdracht van een gemeente.

6.2 METHODES OM LEEGSTAND OP TE SPOREN

Er zijn verschillende methodes om leegstand op te sporen. De zoekmethode bepaalt in aanzienlijke mate het resultaat. Een registratie ad hoc, bijv. bij toevallige vaststellingen of na klacht, zal een kleiner deel van de reële leegstand boven water brengen dan een terreinscreening straat per straat. Bij een administratieve controle op inschrijvingen in woningen vindt men ten dele andere leegstaande panden dan bij veldwerk. Een goede leegstandsregistratie combineert daarom verschillende methodes. De beste resultaten krijgt men door administratief (voor)onderzoek te laten volgen door veldwerk. Deze werkwijze levert het meest volledige en correcte beeld op van leegstand in een gemeente.

Welke methode(s) men ook kiest, het is belangrijk om ernaar te streven het grondgebied gelijkmatig en met dezelfde regelmaat te screenen, om een gelijke behandeling van alle eigenaars te garanderen. Wil men leegstand slechts in welbepaalde zones bestrijden, dan moet dat in het gemeentelijk reglement bepaald zijn en gemotiveerd worden.

Elk leegstandsregister is onvermijdelijk een momentopname, dat wil zeggen voor elk pand maar correct op het moment van de vaststellingen. Een woning die vandaag leegstaat, kan morgen bewoond zijn en omgekeerd. Een gebouw dat vandaag buiten gebruik is, kan morgen een nieuwe bestemming krijgen, of voorwerp zijn van een aanvraag om te slopen. Dat hoeft geen probleem te vormen, zolang een gemeente maar regelmatig en consequent leegstand opspoort.



De administratieve methode

De administratieve methode of “desktop research” bestaat uit het consulteren van bestaande databanken en beschikbare gegevens om (eerste) indicaties van leegstand te verzamelen. Dat kan volledig vanop kantoor gebeuren. In veel gemeenten is het een vaste praktijk om de leegstandsscreening met een dergelijk administratief onderzoek te beginnen en een zogenoemde vermoedenslijst samen te stellen: een lijst van adressen waarvan de gemeente op basis van de gegevens die ze al heeft, vermoedt dat ze leegstaan. Deze lijst vormt dan de basis voor onderzoeken ter plaatse.¹³ Al is een vermoedenslijst opmaken al lang niet meer verplicht, het blijft een goede basis om het veldwerk gericht te maken en te beperken.

De belangrijkste bron voor de administratieve controle is ongetwijfeld de adressenlijst van het gemeentelijke bevolkingsregister. Daarin kan men adressen opsporen waar minstens twaalf opeenvolgende maanden geen inschrijving als hoofdverblijfplaats meer is. Adressen met een inschrijving als hoofdverblijfplaats staan in principe niet leeg (behalve bij domiciliefraude of als bewoners weggetrokken zijn zonder zich elders opnieuw aan te melden of in te schrijven). De adressen waar er een jaar of langer geen inschrijving is, leveren een eerste ruwe verzameling van mogelijk leegstaande panden.

De kwaliteit van het administratief onderzoek in het bevolkingsregister is sterk afhankelijk van de mate waarin de adressenlijst correct en actueel is en in welke mate een gemeente werkt met het Centraal Referentieadressenbestand (CRAB). Dat kan sterk verschillen. Vaak bevat de adreslijst van het bevolkingsregister fouten: woningen die ondertussen gesloopt zijn, opgesplitst, samengevoegd, of huisnummers die in het verleden zijn toegekend maar waarvoor geen vergunning bestaat of die inmiddels niet meer gebruikt worden. De leegstandsregistratie brengt zulke fouten vaak voor het eerst aan het licht. Als een gemeente voor het eerst grondig op leegstand screent, houdt ze er best rekening mee dat het bevolkingsregister soms achterhaalde of verkeerde informatie zal opleveren. Omgekeerd kan het leegstandsonder-

zoek helpen om de adressenlijst van het bevolkingsregister te corrigeren of “spookadressen” te schrappen. Dat alles maakt dat men vóór een leegstandsscreening en in elk geval voor de opstart van een gemeentelijke leegstandsregistratie best afspraken maakt met de dienst bevolking hoe adreslijsten worden aangeleverd en hoe ze met de resultaten van het leegstandsonderzoek kunnen worden gecorrigeerd.

De vermoedenslijst met adressen zonder inschrijving als hoofdverblijfplaats kan men nog verder uitfilteren vanaf de schrijftafel. Als de gemeente beschikt over een lijst van (aangegeven) tweede verblijven (wat het geval zal zijn als er een belasting op tweede verblijven bestaat), bevat ook die heel wat adressen waar (in principe) geen verder leegstandsonderzoek meer nodig is. Echter, ook hier zijn afwijkingen mogelijk: ook tweede verblijven kunnen feitelijk leegstaan en ten onrechte als tweede verblijf zijn aangegeven. >>

De administratieve methode

Voor wat gebouwen betreft, is het mogelijk om de adressenlijst te vergelijken met de Kruispuntbank van Ondernemingen, om na te gaan waar er handelszaken gevestigd zijn. Ook op die manier vindt men panden die in gebruik zijn en waar er (in principe) geen verder leegstandsonderzoek nodig is. Opgelet: als een eigenaar of huurder economische activiteiten uitoefent in een woning zonder dat hij er tegelijk zijn hoofdverblijfplaats heeft, is hij altijd verplicht om bij de gemeente een functiewijziging aan te vragen. Een woning zonder inschrijving maar met een economische activiteit staat volgens de decretale definitie leeg (niet gebruikt volgens de woonfunctie) tot er een functiewijziging is vergund (zie ook 3.2.3).¹⁴ In de praktijk zullen daarom ook controles in het vergunningenregister noodzakelijk zijn om de lijst verder te verfijnen.

Uit dit alles blijkt dat de GIS-coördinator in een gemeente een zeer belangrijke rol kan spelen voor het leegstandsbeleid. GIS staat voor “geografisch informatiesysteem” en is de overkoepelende benaming voor alle digitale data- en verwerkingssystemen van informatie met een geografische component. De GIS-coördinator slaat de brug tussen administratieve domeinen, de informatica-afdeling en het beleid in een gemeente. De snelheid en efficiëntie van de administratieve methode zal onvermijdelijk afhangen van de “GIS-maturiteit” van een gemeente: de mate waarin gemeentediensten GIS-toepassingen gebruiken en zelf actualiseren en de toepassingen met elkaar en andere processen integreren.



De veldwerk methode

Bij de veldwerkmethode gaat een gemeente straat per straat op zoek naar leegstaande woningen en gebouwen. De vaststellingen ter plaatse horen te gebeuren door specifiek voor leegstandsregistratie aangesteld personeel (zie 6.1). Zij kunnen daarbij wel gebruik maken van terreinkennis en rapporteringen van stads- of gemeenschapswachten of buurtinspecteurs (wijkagenten).

Het is mogelijk om zonder administratief onderzoek veldwerk te verrichten. Ook deze werkwijze brengt leegstaande panden aan het licht. Hou er wel rekening mee dat als u uitsluitend voor de veldwerkmethode kiest, er dan twee controlemomenten nodig zijn met minstens twaalf maanden tussen. Een gemeente moet immers aantonen dat een woning of een gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden leegstaat. Sommige gemeenten leggen met dat doel zgn. “hercontrolelijsten” aan: lijsten van adressen waar na een jaar een tweede onderzoek naar leegstand nodig is.

Ook al kan het anders, er zijn een aantal goede redenen om aan het veldwerk een administratief onderzoek te laten voorafgaan:

Om leegstand van een woning vast te stellen, is een controle van het bevolkingsregister onmisbaar, zodat die controle vroeg of laat toch moet gebeuren. Bijv. is de datum waarop voor het laatst iemand ingeschreven was in een woning een cruciaal element in het bewijs van leegstand.

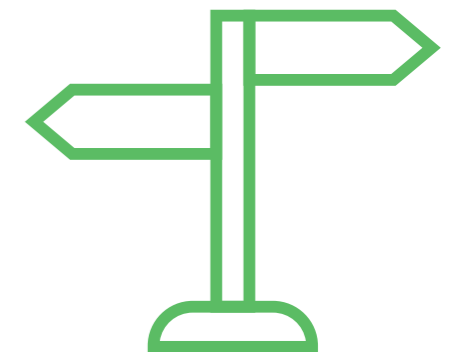
De administratieve controle in het bevolkingsregister levert een bewezen datum op vanaf wanneer een woning niet meer bewoond is, zodat geen twee controles met een jaar tussentijd nodig zijn.

Een administratieve controle geeft een lijst van adressen die vermoedelijk leegstaan, zodat het veldwerk gericht kan gebeuren. Al is dit te relativeren: administratieve gegevens stemmen niet altijd overeen met de feitelijke toestand. Eigenaars kunnen bijv. hun woning of gebouw al dan niet bewust verkeerd aangegeven hebben, en een grondige leegstandsscreening heeft als niet onbelangrijk neveneffect dat men fouten kan rechtzetten (zowel bij gemeenten als bij eigenaars). Daarom loont het altijd nog de moeite om straat per straat te screenen, ook als administratieve indicaties voor leegstand ontbreken.

Een onderzoek ter plaatse is efficiënter als men vooraf de administratieve toestand van het gebouw kent. Zo weet men beter waarop men moet letten. Bijv. een als woning vergund gebouw dat uitsluitend als bedrijfsruimte in gebruik is, maar zonder vergunning of functiewijziging, geldt als leegstaande woning.

Er zijn verschillende manieren in omloop om het veldwerk te organiseren en de resultaten te verbeteren. Er zijn gemeenten die samenwerken met een soort van “veldwerkers”: personeel van andere gemeentediensten dat vaak in de gemeente onderweg is. Zij kunnen leegstaande panden signaleren met steekkaarten waarop ze indicaties kunnen aankruisen waarom ze oordelen dat het pand leegstaat. Dat vergemakkelijkt het onderzoek ter plaatse door de leegstandsambtenaar.

Heel wat gemeenten registreren niet alleen leegstand, maar ook verwaarloosde woningen en gebouwen en tweede verblijven, soms ook de toestand van andere zaken. Het spreekt voor zich dat het in zulke gevallen efficiënter is om bij het onderzoek straat per straat die zaken te combineren en te laten uitvoeren door dezelfde persoon.

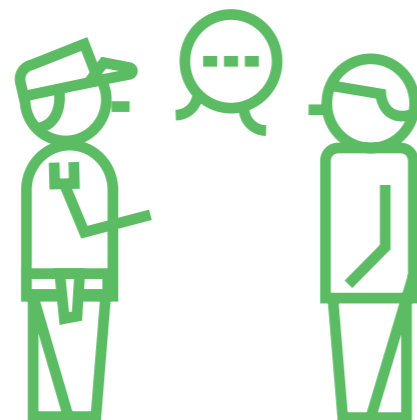


De ad-hoc methode

Een gemeente kan leegstand registreren naargelang ze weet krijgt van een leegstaand pand (ad hoc). Dat kan op basis van klachten, berichten van gemeentediensten of toevallige vaststellingen in het kader van andere gemeentelijke taken. Dit is de minst actieve methode, maar ook de methode die slechts een klein deel van de leegstand aan het licht brengt. In de praktijk is dat enkel de meest zichtbare leegstand, door de plaats waar de woning of het gebouw toevallig staat en/of het grote aantal leegstandskenmerken. Om enig succes te boeken met deze zoekmethode is het belangrijk dat burgers en gemeentepersoneel weten dat ze leegstand kunnen signaleren en waar.

Ook de ad hoc-methode moet streven naar objectiviteit en gelijkheid. Dat kan door klachten en tips uit verschillende bronnen te verzamelen. Een bezorgde buur meldt dat er lange tijd geen beweging meer te bespeuren valt in het huis ernaast. Een wijkagent meldt dat hij bij herhaalde huisbezoeken niemand thuis aantreft en vermoedt dat de bewoner het pand niet meer effectief bewoont. Een collega van de milieudienst meldt dat bij het onderzoek naar een klacht over extreme afvalophoping in een tuin niemand te vinden was op het adres in kwestie. Dergelijke panden kunnen op een vermoedenslijst komen, waarna een onderzoek ter plaatse zal uitwijzen of verdere stappen nodig zijn.

Deze zoekmethode wordt bij voorkeur alleen als aanvulling op de andere methodes gebruikt. Anders berust de leegstandsregistratie mogelijk te zeer op toeval, of op de wisselende motieven van tipgevers. Zo komt de gelijke behandeling van alle burgers in het gedrang, wat de legitimiteit van het gemeentelijk leegstandsbeleid in vraag stelt.



De omgang met leegstandsindicaties

Niet enkel de opsporingsmethodes bepalen het resultaat, maar ook de manier waarop een controleur met leegstandsindicaties omgaat. Sommige gemeenten nemen reeds vanaf twee willekeurige indicaties een pand op in het register, daar waar andere gemeenten veel en sterke indicaties vooropstellen voor ze overgaan tot opname. Ook dit heeft een zeer grote invloed op de mate waarin het leegstandsregister de reële leegstand in de gemeente weerspiegelt (en levert concreet een veel lager aantal panden op in het register). Als men veel en duidelijke indicaties veronderstelt, betekent dit dat men in de praktijk leegstand meestal pas registreert vanaf de eerste tekenen van verwaarlozing. Dat dit soort leegstand problematisch is, lijdt geen twijfel natuurlijk, maar het is lang niet de enige vorm. Ook goed onderhouden woningen kunnen (lang) leegstaan en zijn op die manier niet beschikbaar en een makkelijk doelwit voor vandalisme, verwaarlozing of kraken. Een pand in het register opnemen op basis van slechts één indicatie is juridisch enigszins risicovol (omdat de opname in het gedrang komt als die ene indicatie weerlegd wordt). Maar de lat voor registratie (te) hoog leggen, draagt ook risico's in zich, omdat een substantiële categorie van "niet geregistreerde leegstand" op het grondgebied ontstaat: panden die feitelijk leegstaan, maar niet voorkomen in het register.

Ook al is deze werkwijze volledig wettelijk, er zijn toch enkele redenen waarom het af te raden is:

- Opname in het leegstandsregister hoeft nog geen belasting te betekenen. Er zijn veel goede redenen om sommige vormen van leegstand niet te belasten (bijv. leegstand als er renovatie gepland is of in uitvoering). Maar alleen al een bericht van de opname van hun pand zorgt bij de meeste eigenaren ervoor dat ze in actie komen (verkoop, renovatie) en uiteindelijk geen belasting krijgen. Het geeft een beter werkende woningmarkt omdat het potentieel aan woningen meer benut wordt.
- Door niet alleen de problematisch leegstand, maar ook de reële leegstand op te volgen, krijgt verwaarlozing minder kans.
- Leegstandsregistratie die zo veel mogelijk de reële leegstand in kaart brengt, vormt de bron van veel informatie waarmee je onregelmatigheden (door burgers) of fouten in de databanken kunt rechtzetten: woningen zonder inschrijving die permanent bewoond zijn, woningen met een inschrijving maar de facto leegstaand, niet vergunde opsplitsingen enz.
- Een sluitende bestandopname leegstand leidt ook tot meer correcte aangiftes van tweede verblijven. Een woning wordt immers ofwel als tweede verblijf gebruikt, of staat leeg. Het is niet wenselijk dat eigenaars een tweede verblijf niet aangeven en dit laten bestaan als "onbewezen leegstand", waardoor ze aan elke belasting ontsnappen.

De omgang met leegstandsindicaties verdient aandacht om ook nog een andere reden. Vaak speelt de overweging of men meer of minder indicaties vereist pas een rol op het niveau van de praktische uitvoering van de vaststellingen, en dus "onder" het niveau van het reglement, dat in veel gevallen geen uitspraak doet over hoeveel en welke indicaties nodig zijn voor registratie. Daardoor komt een grote feitelijke beslissingsmacht in de handen te liggen van de individuele ambtenaar die leegstand opspoort. Als slechts één ambtenaar bevoegd is voor leegstand, bepaalt die op die manier in aanzienlijke mate het beleid, en als er meerdere ambtenaren zijn, bestaat het risico dat ze allemaal anders met leegstandsindicaties omgaan, wat de gelijke behandeling van eigenaars in het gedrang brengt. Daarom is het aan te raden om de omgang met indicaties duidelijke

lijkt af te spreken, niet alleen tussen verschillende medewerkers, maar ook met het beleid, bij voorkeur met het college van burgemeester en schepenen dat in veel gemeenten bevoegd is om over beroepen te beslissen of alleszins over bezwaren tegen de belasting.

Niet enkel afspraken vooraf zijn belangrijk. Het is ook raadzaam om de werkwijze regelmatig te evalueren en controleren. Zeker als slechts enkele personen (of zelfs maar één ambtenaar) leegstand opsporen en vaststellen. Dit is noodzakelijk om fouten, een sluipende verschuiving in de werkwijze, maar ook fraude zo veel mogelijk uit te sluiten. Soortgelijke aanbevelingen zijn ook gedaan door Audit Vlaanderen in zijn thema-audit "gemeentelijke belastingen en retributies" van 2016.¹⁵

6.3 HET ONDERZOEK TER PLAATSE

Een onderzoek ter plaatse is altijd noodzakelijk, welke zoekmethode u ook gebruikt. Dit staat weliswaar nergens met zo veel woorden in de wetgeving, maar volgt uit de aard van het fenomeen leegstand, dat een feitenkwestie is (een pand moet daadwerkelijk leegstaan in de realiteit). Leegstand is niet bewezen door louter aangiftes of administratieve gegevens, of het ontbreken daarvan. Dit geldt voor gemeenten, maar ook voor eigenaars. Om een opname op het register te betwisten of een schrapping aan te vragen moeten ook eigenaars daadwerkelijk gebruik aantonen en volstaat een zuiver formele aangifte van gebruik niet.

De datum van het onderzoek ter plaatse is een zeer belangrijk element in de vaststellingen. In veel gevallen is dit de datum vanaf wanneer de leegstand bewezen is, tenzij in het geval van een woning het bevolkingsregister een datum levert van laatste inschrijving. Het onderzoek ter plaatse moet hoe dan ook gedateerd zijn. De feiten die een gemeente vaststelt, moeten tegensprekelijk zijn: een eigenaar moet welbepaalde vaststellingen kunnen tegenspreken, en een datum waarop die vaststellingen zijn gedaan is daarvoor noodzakelijk.

Het onderzoek ter plaatse moet gebeuren aan de hand van indicaties uit het gemeentelijk leegstandsreglement. Aan de hand van de vermoedenslijsten kunt u periodiek onderzoeken ter plaatse uitvoeren om de leegstand vast te stellen. Sommige gemeenten doen dat een keer per jaar, andere een keer per trimester of per semester.

Het onderzoek ter plaatse is uitwendig en gebeurt uitsluitend vanaf het publieke domein. Er is geen wettelijke basis om leegstand vast te stellen vanaf aangrenzend privé-domein of vanuit de lucht, en al helemaal niet om slechts op basis van een vermoeden of aangifte van leegstand een goed te betreden. Ook al is een goed niet afgesloten met een omheining, poorten of deuren, dit geeft niet het recht om het te betreden om leegstand vast te stellen. Vaststellingen die gebeuren op privé-terrein, zal een rechter nietig verklaren. Ook als een eigenaar u toestemming geeft om op zijn eigendom vast te stellen dat een aangrenzend pand leegstaat, is dit onvoldoende om geldige vaststellingen te doen.

Verdere nuttige wenken voor het onderzoek ter plaatse



- Foto's zijn aan te bevelen, omdat ze veel (visuele) informatie geven en de toestand verduidelijken, maar ze zijn niet verplicht.
- Een goed technisch verslag waarop de onderzoeker zijn bevindingen kan noteren vereenvoudigt de opmaak van het beschrijvende verslag en het attest.
- Als u op basis van de feitelijke indicaties niet kunt vaststellen dat de leegstand minstens twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert u op een later tijdstip best opnieuw een onderzoek ter plaatse uit.

6.4 HET ADMINISTRATIEF DOSSIER EN HET OPNAMEATTEST

Om de leegstand van een woning of gebouw na het onderzoek officieel vast te leggen, maakt u een document aan dat dit formaliseert. In dat document bundelt u alle indicaties die de vaststelling staven dat een woning of gebouw leegstaat, samen met de datum van die vaststelling. Met dit document deelt u de eigenaar officieel mee dat zijn pand leegstaat. Het vormt tegelijk de basis om een woning of gebouw op te nemen in het gemeentelijk leegstandsregister, maar ook de basis voor de eigenaar



In de wetgeving bestaat geen vaste benaming voor dit document. Een vaak gehoorde term is "administratieve akte". Deze term is afkomstig uit de oude regelgeving toen het Vlaams gewest bevoegd was voor de opsporing en inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen. Een andere mogelijke benaming is "opnameattest", naar analogie met het registratieattest dat gebruikt wordt om eigenaars te informeren dat hun woning opgenomen is in de Vlaamse inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Ook voor de opname van een bedrijfsruimte in de Vlaamse inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten gebruikt men een registratieattest. Vandaar dat in deze handleiding verder "opnameattest leegstand" of korter "opnameattest" gebruikt wordt. Deze benaming vindt u ook in het modelreglement leegstand dat de VVSG in samenwerking met Wonen-Vlaanderen heeft opge maakt en dat beschikbaar is op de website van de VVSG.

Er zijn geen vastgelegde regels voor de opmaak van zo'n document. Gemeenten kunnen hier eigen regels en werkwijzen hanteren. Om een opnameattest leegstand op te maken, bevelen we aan om volgende gegevens op te nemen:

- een nummering van het attest (voor een correcte administratieve verwerking);
- het adres en de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
- de identiteit en het adres van de houder(s) van het zakelijk recht;
- de indicaties en vaststellingen die de leegstand staven;
- foto's en een beschrijvend verslag;
- de datum waarop het attest is opge maakt.

>> De datum van het attest is zeer belangrijk. Het is normaal gesproken de datum van de vaststellingen en het is de datum waarop een woning of gebouw opgenomen wordt in het leegstandsregister.

6.5 DE ZAKELIJK GERECHTIGDE(N) INFORMEREN

WIE OVER WAT IN KENNIS STELLEN?

Het spreekt voor zich dat u de eigenaar in kennis moet stellen dat u zijn pand zal opnemen op het leegstandsregister. Bij "eigenaar" gaat het meer bepaald om de houder(s) van het zakelijk recht, ook wel zakelijk gerechtigde genoemd.¹⁶ Dat is de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volle eigendom, vruchtgebruik, recht van opstal of erfpacht. U brengt best alle zakelijk gerechtigden apart op de hoogte (ook als ze op hetzelfde adres wonen), voor zover ze bekend zijn bij de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen.

>> De kennisgeving gebeurt met een aangetekend schrijven of door afgifte tegen een ontvangstbewijs. U moet immers kunnen bewijzen dat de juiste mensen volledig en op tijd geïnformeerd zijn. De kennisgeving bevat best volgende gegevens:

- Het opnameattest leegstand (vaak ook administratieve akte genoemd, zie 6.4); het beschrijvend verslag met foto's voegt u best toe, voor zover dit geen deel zou uitmaken van het opnameattest.
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister, in het bijzonder over de belasting (minimum bedrag, wanneer die verschuldigd wordt, enz.);
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

» Kennisgeving



CORRECTE KADASTERGEGEVENS VAN EIGENAARS

Om efficiënt adresgegevens van de zakelijk gerechtigden te kunnen opsporen, is het belangrijk dat de gemeente toegang heeft tot actuele kadastergegevens. Die worden beheerd door de Algemene Administratie van de Patrimonium-Documentatie (AAPD, dat een onderdeel is van de Federale Overheidsdienst Financiën). Om toegang te krijgen, heeft een gemeente twee dingen nodig: een machtiging in het kader van de privacywetgeving, en een technisch toegangspatform.

Tot de inwerkingtreding van de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG, ook bekend onder de Engelse afkorting GDPR) op 25 mei 2018 verleende de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (CBPL) machtigingen om persoonsgegevens te consulteren. Vandaag is de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) hiervoor bevoegd. Er bestaat een algemene machtiging voor de toegang tot het kadaster bij de AAPD door de VVSG, verleend bij beraadslaging van het Sectoraal comité voor de Federale Overheid FO 04/2017 van 9 maart 2017. Gemeenten konden zich hierbij aansluiten als zij aan het CBPL een geschreven en ondertekende verbintenis toestuurd hadden waarmee zij zich aansluiten bij de voorwaarden van deze beraadslaging. Heel wat gemeenten hebben dat ook gedaan. Deze machtigingen blijven rechtsgeldig. Nieuwe machtigingen verlopen echter via de GBA en volgens de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Voor de technische toegang tot kadastergegevens kan een gemeente het makkelijkst aansluiten bij het MAGDA-platform (MAXimale GegevensDeling tussen Administraties) van de Vlaamse overheid. Meer info hierover vindt u op: <https://overheid.vlaanderen.be/magda>. Opgelet: voor u kan aansluiten, moet u in het bezit zijn van de juiste machtiging om de nodige persoonsgegevens te kunnen consulteren en verwerken. De functionaris voor gegevensbescherming van uw gemeente (vroeger veiligheidsconsulent genoemd) kan u hierover meer vertellen.

HET LEEGSTANDS- REGISTER

7

7.1 OPNAME EN OPBOUW

De basis om een woning of een gebouw in het leegstandsregister op te nemen, is het opnameattest leegstand (ook administratieve akte genoemd; zie hoofdstuk 6.4). Hierin staan alle noodzakelijk gegevens, inclusief de vaststellingen en indicaties die de opname staven. De datum van het attest is ook de opnamedatum in het register. Om die reden mag de opmaak van het attest niet al te lang na de vaststelling van de leegstand gebeuren.

Een opname in het register kan onmiddellijk vanaf de datum van het opnameattest, maar als het gemeentelijk reglement een beroeps- of bezwaarmogelijkheid voorziet, werkt men best met voorlopige opnames tot de termijn voor een beroep verlopen is, of tot de beslissing die een eventueel beroep verwerpt.

Er zijn geen regels voor de opbouw en bijwerking van het gemeentelijk register. Gemeenten zijn vrij om een register uit te werken aangepast aan hun behoefte.

7.2 DE RWO DATA MANAGER

Vrijblijvend stelt de Vlaamse overheid de RWO Data Manager ter beschikking van gemeenten (<https://data-manager.ruimteinfo.be>). Dit is een webtoepassing met modules voor tal van ruimtelijke gegevens, waaronder het vergunningenregister, het register van onbebouwde percelen, maar ook het leegstandsregister. De toepassing geeft de mogelijkheid om alle noodzakelijke gegevens bij te houden en is gekoppeld aan een plan met kadastrale percelen en gebouwen.

Tot en met 2016 moesten gemeenten jaarlijks hun leegstandsregister overmaken aan Wonen-Vlaanderen via deze toepassing. Deze verplichting bestaat niet meer, en daarom zijn ook de validatieregels verwijderd, wat het gebruik wellicht vereenvoudigt. Het gebruik van de RWO Data Manager is gratis. Meer informatie over de werking en hoe u toegang kan vragen, vindt u op de website van Wonen-Vlaanderen.

7.3 SCHRAPPING

Het decreet Grond- en Pandenbeleid legt in art. 2.2.6, §4/1, vast wanneer een woning of een gebouw uit het leegstandsregister moet worden geschrapt. Gemeenten kunnen daar niet van afwijken. Een woning is te schrappen als de woning gedurende zes opeenvolgende maanden wordt bewoond (of gebruikt wordt volgens een daarmee in het reglement gelijkgestelde functie, zie hoofdstuk 3.2.3). Een gebouw is te schrappen als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte in overeenstemming met de functie van het gebouw wordt benut gedurende zes opeenvolgende maanden.

Tot 2016 was het decretaal verplicht om te schrappen met terugwerkende kracht tot op de eerste dag van het effectieve gebruik. Dat betekent dat een leegstaande woning die bijv. op 1 maart opnieuw bewoond wordt, pas geschrapt kan worden op 1 september, maar op dat moment wel met terugwerkende kracht vanaf 1 maart. Dat is sinds 2016 niet langer verplicht. Een gemeente mag dus vastleggen dat ze een pand pas schrapt op de datum dat het zes opeenvolgende maanden effectief gebruikt is volgens de functie. >>

7.3 SCHRAPPING

Schrappen met terugwerkende kracht is echter wel aan te raden als een gemeente een leegstandsbelasting heeft of andere maatregelen om leegstand aan te pakken. In het voorbeeld van daarnet heeft het geen zin om de woning te belasten als bijv. op 1 augustus weer een volledig jaar verstreken is, want het doel is immers bereikt (de woning is bewoond sinds 1 maart en op 1 september schrap je ze uit het register). Andere maatregelen hebben evenmin nog zin, want de woning staat niet langer leeg.

De zakelijk gerechtigde moet in principe zelf bewijzen dat de woning of het gebouw gedurende ten minste zes maanden gebruikt wordt volgens de functie. Er zijn echter gemeenten die zelf regelmatig, tussendoor of bij de inkohiering van de belasting, een controle uitvoeren en woningen ambtshalve schrappen als er opnieuw minstens zes maanden een inschrijving is in het bevolkingsregister. Dat is geenszins verplicht, maar het kan nuttig zijn als men bijv. een leegstandsbelasting oplegt en geen aanslagen wil versturen naar eigenaars van wie de woning ondertussen al in aanmerking komt voor schrapping. Bij gebouwen is het einde van de leegstand meestal moeilijker af te leiden uit administratieve gegevens.

Dat neemt niet weg dat een eigenaar altijd zelf kan vragen om zijn pand te laten schrappen (en dat best ook doet, en niet wacht op een ambtshalve beslissing door de gemeente). Om te kunnen schrappen moet een eigenaar motiveren dat het pand weer gebruikt wordt volgens de functie. Bij woningen geldt een (correcte) inschrijving in het bevolkingsregister als voldoende bewijs. Een inschrijving betekent immers dat de gemeente erkent dat iemand de woning gebruikt als hoofdverblijfplaats.

Voor het goede verloop van de schrappingsprocedure is het raadzaam om in het leegstandsreglement enkele zaken te regelen, zoals noodzakelijke gegevens en behandelingstermijnen. Het modelreglement op de website van de VVSG geeft aan hoe dit kan.

7.4 BEROEPSMOGELIJKHEDEN

Een georganiseerd administratief beroep tegen de leegstandsregistratie is sinds eind 2016 niet meer opgelegd in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Toch is het noodzakelijk om in het gemeentelijk reglement een mogelijkheid te voorzien om de opname van een pand te betwisten, en dit op basis van de algemene regels van goed bestuur, die een procedure met woord en wederwoord vragen. Om een zekere continuïteit te garanderen, kan het zinvol zijn om de ingeburgerde werkwijze voort te zetten, maar dat is niet verplicht.

Een beroepsprocedure klaart betwistingen uit voor een gemeente overgaat tot een leegstandsbelasting of andere maatregelen, wat in het voordeel is van zowel het bestuur als van de zakelijk gerechtigde. Belangrijk is dat de beroepsprocedure duidelijk uiteengezet is in het reglement, zodat de zakelijk gerechtigden weten welke stappen ze kunnen ondernemen en met welke termijn ze rekening moeten houden als ze het niet eens zijn met de beslissing van de administratie.

Een zakelijk gerechtigde heeft de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen zowel de beslissing tot opname van een pand in het leegstandsregister als tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping van een pand uit het leegstandsregister.

Als alternatief voor een beroep tegen een (voorlopige) opname op het register kan een gemeente werken met een voorgenomen (i.p.v. voorlopige) opname en de mogelijkheid om bezwaar in te dienen.

BEROEP TEGEN DE OPNAME

Hieronder schetsen we de beroepsprocedure met de termijnen en vormvereisten zoals die tot 2016 verplicht waren. U vindt die ook als voorstel in het modelreglement van de VVSG en Wonen-Vlaanderen (zie hoofdstuk 5.2). Een gemeente kan de beroepsprocedure evenwel met andere termijnen en formaliteiten organiseren.

Een reglement dat werkt met een beroepsprocedure, veronderstelt dat na de vaststellingen de zakelijk gerechtigde op de hoogte gebracht wordt van de voorlopige opname van de woning of het gebouw op het register. De opname is voorlopig, zolang een beroep nog mogelijk is. De opname wordt definitief, zodra een beroep verworpen is of de beroepstermijn verloopt zonder dat een beroep is ingediend.

Het is de zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde die een beroepschrift kan indienen. In de meeste reglementen moet dat binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing tot opname, maar andere termijnen zijn mogelijk, zolang ze redelijk zijn. Een zakelijk gerechtigde moet voldoende tijd krijgen om een beroepschrift op te stellen en in te dienen, maar anderzijds mag een procedure nietodeloos lang duren.

Zolang de beroepstermijn niet verstreken is, kan de zakelijk gerechtigde een vervangend beroepschrift indienen. Het eerdere beroepschrift wordt dan als ingetrokken beschouwd.

Het beroepschrift moet een aantal formele (identificatie)gegevens bevatten: de identiteit en het adres van de indiener, een verwijzing naar het opnameattest (of de administratieve akte) en het adres van het pand waarover het gaat. Daarnaast bevat het bewijsstukken die staven dat het pand niet (langer) leegstaat.

Het beroep moet ingediend worden bij de beroepsinstantie die het reglement aanwijst. Dat is meestal het college van burgemeester en schepenen of het bestuursorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband waaraan het beheer van het leegstandsregister is toevertrouwd. Het is ongebruikelijk, maar mogelijk om een welbepaald personeelslid van de gemeente of het inter-gemeentelijk samenwerkingsverband over beroepen te laten beslissen. Dan is het aan te raden dat dit niet een personeelslid is dat ook de opsporing en vaststelling van de leegstand doet en over de opname heeft beslist. Alleen zo is een onafhankelijke beoordeling van de beroepsargumenten mogelijk.

>>

Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid hebben geen bestuurs-orgaan dat over een beroep kan beslissen. Zij kunnen de behandeling van beroepschriften weliswaar voorbereiden, maar de formele beslissing over het beroep ligt in dergelijk geval bij het college van burgemeester en schepenen.

De beroepsinstantie registreert het beroepschrift best in het leegstandsregister. Het is aanbevolen om aan de indiener een ontvangstmelding te sturen. Daarna kijkt de beroepsinstantie de ontvankelijkheid na en de gegrondheid.

Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend, niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of niet werd ondertekend. Het ontbreken van bewijsstukken is geen reden om een beroep onontvankelijk te verklaren; in dat geval vraagt de beroepsinstantie best bijkomende informatie op. Als het beroep onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dat aan de indiener mee. De procedure is daarmee afgehandeld.

Als het beroep ontvankelijk is, onderzoekt de beroepsinstantie de gegrondheid. Dat gebeurt aan de hand van de ingediende stukken of door een onderzoek ter plaatse. Men kan in het reglement opnemen dat als de zakelijk gerechtigde de toegang tot het pand ontzegt, het beroep als ongegrond wordt beschouwd.

Het reglement moet voor de rechtszekerheid een termijn voorzien waarbinnen de beroepsinstantie een uitspraak doet. Ook deze termijn moet redelijk zijn: lang genoeg om een onderzoek te kunnen doen naar de gegrondheid van het beroep, maar niet te lang, zodat de onzekerheid over de beslissing niet nodeloos aansleept. De meeste reglementen voorzien een termijn van 90 dagen. Als er dan geen beslissing genomen is, bepaalt het reglement best dat het beroep is ingewilligd, om stilzwijgende beslissingen in het nadeel van de burger te vermijden.

De gemeente moet de indiener van het beroep van de beslissing op de hoogte brengen. Dat gebeurt best met een aangetekende zending of bij afgifte tegen een ontvangstbewijs.

Een ingewilligd of niet beantwoord beroep betekent dat het pand niet is opgenomen in het leegstandsregister en dat nooit geweest is. De gemaakte vaststellingen kunnen geen aanleiding meer geven tot een nieuwe opname in het leegstandsregister.

Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig wordt betwist of als het beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, neemt een gemeente het pand op in het leegstandsregister vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand (een beroep heeft in principe geen impact op de datum waarop de leegstand ingaat).



Let op: er is sprake van een procedurefout als bijvoorbeeld de kennisgeving van de opname niet correct gebeurde, als niet alle zakelijk gerechtigden werden aangeschreven, als er geen volledig beschrijvend verslag is opgemaakt.

ALTERNATIEF: BEZWAAR TEGEN DE VOORGENOMEN OPNAME

Als alternatief voor een beroep kan een gemeente werken met een bezwaarprocedure. Een bezwaarprocedure veronderstelt een iets andere werkwijze. Men brengt een zakelijk gerechtigde op de hoogte van het voornemen om een woning of gebouw op te nemen in het leegstandsregister en geeft hem de mogelijkheid tegen dat voornemen bezwaar aan te tekenen.

Als de bezwaarinstantie het bezwaar gegrond acht of aan de indiener geen beslissing mededeelt binnen de gestelde beslissingstermijn, wordt het bezwaar ingewilligd. Het pand wordt niet opgenomen in het leegstandsregister. Ook in dit geval kunnen de gedane vaststellingen geen aanleiding meer geven tot een nieuw voornemen tot opname in het leegstandsregister. >>

Als het voornemen tot opname in het leegstandsregister niet tijdig wordt betwist of als het bezwaar onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, wordt het pand in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

BEROEP TEGEN EEN GEWEIGERDE SCHRAPPING

Er is niet alleen een beroep mogelijk tegen de beslissing om een pand op te nemen op het register, maar ook tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping. Dit houdt in dat de effectieve beslissing (al dan niet een schrapping) kan bestreden worden, evenals de ingangsdatum van de schrapping.

Om de beroepsprocedure tegen een geweigerde schrapping zo transparant mogelijk te houden voor zowel administratie als voor burgers hanteert men best dezelfde procedureregels en -termijnen als bij het beroep tegen de beslissing tot opname (zie hoger 7.4.1).

Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht of de indiener geen beslissing mededeelt binnen de beslissingstermijn, wordt het beroep ingewilligd. Datum van schrapping is de datum van het initiële verzoek tot schrapping.

Als het beroep onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, blijft de opname in het leegstandsregister behouden vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

HOGER BEROEP

Als een zakelijk gerechtigde niet akkoord gaat met de beroepsbeslissing van de gemeente, hangen zijn verdere beroepsmogelijkheden af van het feit of er in de gemeente een leegstandsbelasting bestaat of niet.

Indien er in de gemeente een leegstandsbelasting bestaat, zijn de verdere beroepsmogelijkheden geregeld in het decreet van 30 mei 2008 betreffende Provincie- en Gemeentebelastingen. De zakelijk gerechtigde kan dan bezwaar indienen tegen de belastingaanslag bij het college van burgemeester en schepenen. Gaat hij ook met deze beslissing niet akkoord, kan hij in beroep gaan bij de rechtbank van eerste aanleg. Daarbij kan hij opnieuw alle aspecten van de leegstandsbelasting aanvechten, inclusief de reden voor de opname in het leegstandsregister. De voorwaarde is wel dat hij alle gemeentelijke beroepsmogelijkheden effectief uitgeput heeft.¹⁷

Bestaat er geen leegstandsbelasting, is het de vraag of er nadelige gevolgen zijn van de opname in het leegstandsregister. In principe kan elke administratieve beslissing aangevochten worden bij de Raad van State, die oordeelt of er algemene en grondwettelijke rechtsbeginselen geschonden zijn.

Dat kan echter alleen als een administratieve beslissing een aantoonbaar nadeel veroorzaakt voor de appellant. Als er geen leegstandsbelasting is en geen andere maatregel met nadelige rechtsgevolgen voor de zakelijk gerechtigde, is een procedure voor de Raad van State zonder voorwerp.

Het is in de briefwisseling over de opname in het leegstandsregister en een eventueel beroep hiertegen niet nodig om naar verdere beroepsmogelijkheden tegen opname te verwijzen. Wel wijst men de zakelijk gerechtigde best op de leegstandsbelasting (als die in de gemeente bestaat) en de mogelijkheid om naar aanleiding van de aanslag bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen.

8

Leegstand aanpakken

8.1 WETTELIJKE GEVOLGEN VAN HET LEEG- STANDSREGISTER

De opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister heeft bepaalde gevolgen. Het meest tastbare gevolg voor de eigenaar is in veel gevallen de gemeentelijke belasting op leegstand (zie hierna, hoofdstuk 9), maar er zijn ook nog een aantal andere aspecten waar gemeenten (en eigenaars) best rekening mee houden.

Tot in 2018 bestonden enkele steunmaatregelen, die terug te vinden waren in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Zo was er een verlaging van de registratierechten voorzien voor de verkoop van een woning of een gebouw dat op een leegstandsregister stond (op de eerste schijf van 30.000 euro waren geen registratierechten verschuldigd). Dit voordeel is echter afgeschaft voor verkoopovereenkomsten vanaf 1 juni 2018.¹⁸

Daarnaast bestond de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten (de zgn. “mama-en-papa-lening”). Dit is een belastingvoordeel voor een kredietgever die een som geld leent aan iemand die een pand renoveert dat in het leegstandsregister is opgenomen om er zelf in te gaan wonen. Het belastingvoordeel bestaat uit 2,5% per jaar van de som die de kredietgever in de loop van het aanslagjaar ter beschikking stelt voor de renovatie van het pand, met een beperking van het uitgeleende bedrag tot 25.000 euro. Dit komt neer op maximaal 625 euro belastingvoordeel per jaar zolang de renovatieovereenkomst loopt. De looptijd voor de belastingvermindering is beperkt tot 30 jaar. Om dit voordeel te kunnen krijgen, moesten de geldschieter en de renoveerder een renovatieovereenkomst afsluiten. De mogelijkheid om nieuwe renovatieovereenkomsten te sluiten bestond tot 31 december 2018. Bestaande renovatieovereenkomsten blijven geldig voor de afgesproken looptijd en komen al die tijd in aanmerking voor een belastingvermindering.¹⁹

Naast een (voorlopig nog niet nader uitgewerkte) subsidieregeling) bestaan er ook enkele instrumenten die de mogelijkheid geven om als overheid zelf de leegstand te beëindigen met het oog op een sociaal woonaanbod: het voorkeepsrecht en het sociaal beheersrecht.

SUBSIDIES VOOR ACTIVE- RINGSPROJECTEN

In het najaar van 2016 keurde het Vlaams Parlement een nieuw subsidiekader goed voor projecten die leegstaande, ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde of verwaarloosde woningen, gebouwen en bedrijfsruimten willen renoveren en omvormen tot sociale of bescheiden woningen.²⁰ Dergelijke projecten krijgen de naam “activeringsprojecten” en zijn uitgewerkt in de huidige artikelen 3.1.1 en 3.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. >>

Het decreet geeft zowel aan publieke als aan private initiatiefnemers (of aan beiden samen) de mogelijkheid om zulke activeringsprojecten op te zetten. Om voor subsidie in aanmerking te komen, moeten de projecten bijdragen tot de sanering en herontwikkeling van stadskankers of wijken waarvan de ruimtelijke inrichting dringend aan vernieuwing toe is, tot de verbetering van de leefbaarheid in de stad, of tot de transformatie van landelijke gebieden voor nieuwe hedendaagse gebouwen.

De activeringsprojecten kunnen pas operationeel worden als de Vlaamse regering een uitvoeringsbesluit uitwerkt. Ze kan daarbij werken met een open oproep rond specifieke thema's en selectie- en beoordelingscriteria vastleggen. Voor de subsidies kan men putten uit het Grondfonds dat in het leven geroepen is door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In dat Grondfonds wordt onder meer een deel van de inkomsten van de planbatenheffing gestort.²¹ Tot op heden zijn er nog geen plannen voor een dergelijk uitvoeringsbesluit.

HET VOORKOOPRECHT

Op de meeste woningen die in een leegstandsregister zijn opgenomen, hebben een aantal sociale woonactoren een voorkooprecht. Dit voorkooprecht geldt enkel voor de woningen op het register, niet voor de gebouwen. De actoren met een voorkooprecht zijn: de lokale sociale huisvestings-maatschappijen, het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb (een autonoom provinciebedrijf dat actief is in een aantal gemeenten in Vlaams-Brabant) en de gemeente voor haar grondgebied (in deze volgorde van voorrang). Dit recht is een onderdeel van een ruimer voorkooprecht dat vastgelegd is in de artikelen 85 en 86 van de Vlaamse Wooncode. Het geldt bijv. ook in elke Vlaamse gemeente voor woningen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en voor woningen die zijn opgenomen in een gemeentelijk register verwaarlozing. (Daarnaast zijn er nog enkele andere gevallen met een voorkooprecht op basis van de Vlaamse Wooncode, die hier niet verder van belang zijn.) Het voorkooprecht treedt maar in werking als de eigenaar van het pand een verkoopovereenkomst sluit met een koper. Zo lang dat niet gebeurt, verandert een voorkooprecht niets aan de eigendoms-rechten van het goed. Als er een verkoopovereenkomst is gesloten, moet de instrumenterende ambtenaar (meestal de notaris) het goed eerst te koop

aanbieden aan de houders van het voorkooprecht, tegen dezelfde voorwaarden (waaronder de prijs) die in de verkoopovereenkomst of bij de openbare verkoop zijn bedongen. Een voorkooprecht beperkt de keuzevrijheid van de eigenaar om het goed te verkopen aan wie hij wil, maar heeft geen andere nadelige gevolgen.

Uit dit alles blijkt dat begunstigden hun voorkooprecht enkel kunnen uitoefenen als twee andere partijen een verkoopovereenkomst sluiten over de woning. Sociale woonorganisaties en gemeenten zijn dus afhankelijk van het initiatief van anderen, maar met het voorkooprecht kan men wel voorkomen dat de woningen worden doorverkocht zonder garantie op renovatie of nieuw gebruik.

Er zijn enkele belangrijke uitzonderingen. Het voorkooprecht geldt wel voor complete appartementsgebouwen, maar niet voor afzonderlijk verkochte appartementen in een appartementsgebouw. Het voorkooprecht geldt evenmin bij de aankoop van een woning door een of meer natuurlijke personen die geen andere woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

In gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen van minstens 9% ten opzichte van het aantal huishoudens op 1 januari 2008 kan een begunstigde het voorkooprecht maar uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse regering heeft bij besluit van 13 januari 2017²² voor het eerst een lijst vastgesteld van gemeenten die dergelijke bindend advies kunnen afleveren. Deze lijst is geactualiseerd en vervangen bij besluit van 19 januari 2019.²³

Sociale woonactoren of gemeenten die goederen verwerven dankzij een voorkooprecht, moeten die inzetten om sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels te realiseren²⁴. Anders zijn de voorwaarden voor het voorkooprecht niet vervuld en kan de oorspronkelijke koper eisen dat hij het goed verwerft tegen de oorspronkelijke voorwaarden (o.a. de verkoopprijs).

Om het voorkooprecht daadwerkelijk te kunnen laten gelden, volstaat het niet dat een gemeente de woning opneemt in haar leegstandsregister of in de RWO Data Manager, de online opvolgings-toepassing van het Vlaamse Gewest. De gemeente moet het leegstandsregister ook correct opladen in het e-voorkooploket dat wordt beheerd door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). Het e-voorkooploket is sinds het decreet van 25 mei 2007²⁵ de enige bron die notarissen en andere instrumenterende ambtenaren moeten consulteren om

na te gaan of er een voorkooprecht op het goed rust. Is een goed niet opgenomen in het e-voorkooploket, betekent dit dat het voorkooprecht niet aangeboden wordt. Voor de toepassing van het voorkooprecht is het dus zeer belangrijk om het register correct in te laden in het e-loket. In gemeenten is het vaak de GIS-ambtenaar die zulke zaken behartigt.

Om gegevens in te voeren, start u volgende webpagina van de Vlaamse Landmaatschappij:

<https://www.vlm.be/nl/themas/Vlaamsegrondenbank/evorkooploket>

Percelen bestemd voor woningbouw waarop een voorkooprecht rust, zijn openbaar consulteerbaar op de webtool van Geopunt Vlaanderen:

www.geopunt.be > Kaarten en plaatsen > Bouwen en wonen > Recht van voorkoop afbakeningen.

HET SOCIAAL BEHEERSRECHT

Het sociaal beheersrecht is een recht voor gemeenten om onder bepaalde voorwaarden een woning in de plaats van de eigenaar te beheren. Dat houdt in dat de gemeente werken kan uitvoeren aan de woning en die sociaal verhuurt. Het sociaal beheer heeft in principe een looptijd van negen jaar, maar die kan verlengd worden als die onvoldoende is om met de huurgelden de uitgevoerde werken te bekostigen. De eigenaar krijgt tijdens het sociaal beheer een jaarlijkse vergoeding ter waarde van de onroerende voorheffing. De basis voor het sociaal beheersrecht is vastgelegd in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.²⁶ De details zijn geregeld in het uitvoeringsbesluit van 17 mei 2019.²⁷

Om voor het sociaal beheersrecht in aanmerking te komen, moet een woning minstens twee jaar op het leegstandsregister staan. Dezelfde mogelijkheid bestaat ook voor woningen op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (eveneens pas twee jaar na opname). Sinds 2018 komen ook woningen die minstens twee jaar op een gemeentelijk register verwaarlozing staan in aanmerking, voor zover ze niet door de eigenaar zelf bewoond zijn. >>

Opgelet: net als het voor-kooprecht geldt ook het sociaal beheersrecht slechts voor woningen, en niet voor gebouwen die op het leegstandsregister (of register verwaarlozing) staan.

De verhuur moet gebeuren volgens het Kaderbesluit Sociale Huur (d.w.z. als sociale huurwoning) en uiteraard moet de gemeente ervoor zorgen dat de woning voldoet aan de normen voor veiligheid en basiscomfort van woningen die de Vlaamse Wooncode voorziet. Het sociaal beheersrecht geeft immers het recht om noodzakelijke werken uit te voeren. Een gemeente kan zelf verhuurder zijn, maar kan de verhuur ook toevertrouwen aan een sociaal verhuurkantoor. Als de gemeente de woning niet verhuurt, of verhuurt op de private markt, zijn de voorwaarden om het sociaal beheer uit te oefenen niet vervuld. De eigenaar kan dan zijn woning terugvragen of een schadevergoeding vragen.

In samenwerking met de VVSG heeft het agentschap Wonen-Vlaanderen een draaiboek Sociaal Beheersrecht opgemaakt, dat te vinden is op de website www.wonenvlaanderen.be. Daarin vindt u alle details van de regelgeving, net als nuttige wenken als u als gemeente een woning in sociaal beheer wil nemen.

HET FEDERALE OPEISINGSRECHT

De federale wetgeving voorziet enkele mogelijkheden om leegstaande gebouwen op te eisen voor welbepaalde prangende sociale noden, zoals de opvang van daklozen en de opvang van kandidaat-vluchtelingen.

Dit opeisingsrecht is niet specifiek gericht of gebaseerd op de leegstandsregisters, maar alle panden op het leegstandsregister vallen de facto onder de veel bredere definitie van 'verlaten gebouw' die de federale wetgeving hanteert: "het bebouwde onroerend goed dat behoort tot het privaat domein van een rechtspersoon naar Belgisch publiek recht of toebehoort aan een privaat natuurlijke of rechtspersoon en dat klaarblijkelijk niet gebruikt wordt noch werkelijk bestemd is voor een activiteit van welke aard dan ook"²⁸.

Opeisingsrecht voor de opvang van daklozen

Dit opeisingsrecht komt toe aan de burgemeester. Het gaat terug op artikel 134bis van de Nieuwe Gemeentewet van 24 juni 1988.²⁹ Om het opeisingsrecht te kunnen uitoefenen, moet de burgemeester over een inventaris beschikken van gebouwen op het grondgebied van de gemeente die al meer dan zes maanden verlaten zijn. In de praktijk komen alle panden (woningen én gebouwen) op het leegstandsregister hiervoor in aanmerking, aangezien die allemaal minstens 12 maanden leegstaan. De burgemeester moet de eigenaar van de woning of het gebouw bovendien zes maanden op voorhand op de hoogte brengen van zijn voornemen om de woning of het gebouw op te eisen.

Ook hier gelden een aantal belangrijke voorwaarden en procedures-tappen. De belangrijkste zijn dat een gemeente of OCMW zelf niet over verlaten gebouwen mag beschikken



Opeisingsrecht voor kandidaat-vluchtelingen

Dit opeisingsrecht hanteert dezelfde ruime definitie van verlaten gebouw en is nader uitgewerkt in het Koninklijk besluit van 11 december 2001.³⁰ Ook hier komen woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister dus principieel in aanmerking.

In tegenstelling tot het opeisingsrecht voor de opvang van daklozen geldt er geen specifieke duurtijd dat een gebouw verlaten moet zijn, en de opeising hoeft geen zes maanden op voorhand bij de eigenaar aangekondigd te worden. Een eenvoudige aankondiging van de bedoeling de woning of het gebouw op te eisen volstaat.

Het opeisingsrecht voor kandidaat-vluchtelingen is niet toegewezen aan de burgemeester, maar aan de federale minister van maatschappelijke integratie. De federale minister kan op basis van de openbaarheid van bestuur



(zie hierna, hoofdstuk 10.2) wel de adressen opvragen van woningen en gebouwen in gemeentelijke leegstandsregisters.

Ook in dit geval moet de eigenaar eerst de kans krijgen op een minnelijke schikking voor er een opeising mogelijk is, en moet de vrederechter ook een billijke schadevergoeding vaststellen.

8.2 LEEGSTANDSBEHEER

PRIVÉ LEEGSTANDSBEHEER

Op de vrije markt zijn er verschillende ondernemingen actief die leegstaande panden tijdelijk beheren. Het doel is om panden (woningen, maar ook gebouwen) tijdelijk te gebruiken om verval, vandalisme of kraken te voorkomen. Deze leegstandsbeheerders stellen de panden ter beschikking aan organisaties of particulieren. Vaak is de overeenkomst een zgn. “bezetting ter bede”: de eigenaar of beheerder verleent een gebruiksrecht dat op korte termijn kan worden opgezegd door beide partijen. Deze vorm van overeenkomst is niet wettelijk geregeld, maar is in de rechtspraak onder bepaalde voorwaarden aanvaard. Particulieren die van leegstandsbeheer gebruik maken, verblijven geregeld in het pand, maar gebruiken het soms ook feitelijk als hoofdverblijfplaats. Soms bepalen contracten dat de tijdelijke gebruiker er zijn hoofdverblijfplaats niet mag vestigen.

>> Leegstandsbeheer kan een oplossing zijn om leegstand en de negatieve gevolgen daarvan te vermijden. Het is niettemin goed om enkele overwegingen in acht te nemen:

> Het beheer door een leegstandsbeheerder betekent niet automatisch dat een woning of een gebouw niet leegstaat en uit het register geschrapt kan worden. Om te kunnen schrappen (of om een opname te vermijden) moet een woning of gebouw immers volgens zijn functie gebruikt worden (zie hoofdstuk 3.2.2 en 3.2.3).

> Een gebouw dat niet voor bewoning bestemd is, mag bovendien niet bewoond worden. Dat is een stedenbouwkundig misdrijf en afhankelijk van de omstandigheden geldt het mogelijk ook als huisjesmelkerij, wat strafrechtelijk vervolgd wordt. Ook de feitelijke bewoning van een gebouw dat geen woning is, heft de leegstand niet op, omdat dit geen gebruik in overeenstemming met de functie is. Met een voorbeeld: een leegstandsbeheerder kan een leegstaand kantoorgebouw niet ter beschikking stellen aan alleenstaanden of huishoudens met het oog op bewoning, maar bijvoorbeeld wel als atelier.

> Elke woning die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt met het oog op bewoning, moet voldoen aan de minimale eisen voor basiscomfort en veiligheid van de Vlaamse Wooncode. Hierbij zullen gemeenten en inspectiediensten altijd naar de feitelijke toestand kijken: vanaf het ogenblik dat een woning daadwerkelijk als hoofdverblijfplaats gebruikt wordt, zijn de basiscomfort- en veiligheidsnormen van de Wooncode van toepassing. Of de bewoner bij de bevolkingsdienst op dat adres ingeschreven is (er zijn domicilie heeft) of niet, speelt daarbij geen rol. Verhuren of ter beschikking stellen van een woning die niet aan de normen voldoet, is een misdrijf.

SOCIAAL LEEGSTANDSBEHEER

Bij sociaal leegstandsbeheer neemt een organisatie met een sociaal oogmerk het beheer van leegstaande woningen op om er tijdelijk haar doelgroep in te huisvesten. Voor sociaal leegstandsbeheer gelden uiteraard dezelfde wettelijke voorwaarden zoals die hierboven voor privé leegstandsbeheer zijn uiteengezet. In het bijzonder moet de woning voldoen aan de normen voor basiscomfort en veiligheid van de Vlaamse Wooncode.

Een sociale beheerder begeleidt doorgaans een doelgroep die in een moeilijke situatie verkeert en die op zoek is naar tijdelijke huisvesting. Er zijn mensen die door allerlei omstandigheden (relatiebreuk, gevangenisverblijf, dakloosheid, psychiatrisch verleden, ...) geen dak boven hun hoofd hebben, maar nog geen vaste verblijfplaats kunnen kiezen. Een sociale leegstandsbeheerder kan deze mensen tijdelijk een oplossing bieden en hen helpen bij de problemen die ze hebben. Belangrijk is bovendien dat ze de tijdelijke bewoners ook begeleiden naar een reguliere, vaste woonst. Deze vorm van leegstandsbeheer creëert geen alternatief voor regulier wonen in een normale huurwoning, maar slechts een tijdelijke opvang.

Sociaal leegstandsbeheer heeft voor lokale besturen een aantal voordelen. Het kan een lokale woonnood voor specifieke doelgroepen opvangen. Dankzij de sociale organisatie als tussenpersoon heeft het bestuur bovendien een duidelijk aanspreekbare partner, die de mensen in de tijdelijke woonsituatie ondersteunt en begeleidt.

Voor wat betreft particuliere leegstaande woningen zijn ons nog geen voorbeelden van sociaal leegstandsbeheer bekend, maar er zijn een aantal initiatieven die zich momenteel richten op leegstaande sociale huurwoningen (zie. 8.5.4).

8.3 LEEGSTAANDE HANDELSPANDEN

Handelspanden en winkelruimtes vormen een aparte categorie van panden. Hun gebruik, en dus ook de redenen waarom ze leegstaan, verschillen sterk van gebruik en leegstand bij woningen of andere gebouwen zonder economische functie. Een volwaardig leegstandsbeleid houdt rekening met de verschillende aspecten van leegstand, en dus ook met de leegstaande handelspanden.

EEN GEMEENTELIJKE BE-VOEGDHEID

Handelspanden op een terrein met een oppervlakte kleiner dan 5 are (500 m²) vallen onder de definitie van gebouwen in de zin van artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Als ze leegstaan, kunnen ze dus in het gemeentelijk leegstandsregister opgenomen worden. Handelspanden op een perceel met een oppervlakte van 500 m² of meer vallen onder de toepassing van het gewestelijk beleid inzake de leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en komen op een gewestelijke inventaris. Op deze inventaris is er een Vlaamse heffing, maar gemeenten kunnen opcentiemeren heffen op deze gewestbelasting.



Meer informatie over de regelgeving voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten is te vinden op de websites van de Vlaamse Belastingdienst en van het Departement Omgeving:

<https://www.vlaanderen.be/heffing-op-de-leegstand-en-verwaarlozing-van-bedrijfsgebouwen>

<https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Subsidies/subs-Leegstand-Bedrijfsruimten>

De afgrenzing van leegstaande woningen en gebouwen (als gemeentelijke bevoegdheid) tegenover leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen (als gewestelijke bevoegdheid) is nader toegelicht onder 3.2.6. Hou er in elk geval rekening mee dat enkel een gemeente leegstaande gebouwen met een economische functie op een perceel met een oppervlakte van minder dan 500 m² kan registreren en aanpakken, en dat het Vlaams gewest hierin geen rol kan spelen.

LEEGSTAANDE HANDELS-SPANDEN AANPAKKEN START BIJ EEN ANALYSE

Leegstand bij handelspanden heeft meestal heel andere oorzaken dan de leegstand van woningen of gebouwen die niet voor een economische activiteit gebruikt worden. Heel wat steden en gemeenten worden geconfronteerd met de problematiek van leegstaande handelspanden. Dit heeft een nefaste invloed op de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente en van het centrum, waar de meeste winkels en horecazaken zich bevinden. De desolate indruk van leegstaande handelspanden legt ook een hypotheek op elke inspanning van de gemeente om een bepaalde straat of buurt aantrekkelijker te maken. Het risico bestaat ook dat enkele leegstaande panden al snel leiden tot minder prettige winkelbuurten, wat leidt tot een verzwakte handelsfunctie. Als een gemeente deze evolutie niet aanpakt, zal het ook steeds moeilijker zijn om nieuwe handelaars aan te trekken.

Verschillende factoren kunnen leegstand bij handelspanden veroorzaken en het is belangrijk om de precieze oorzaak te kennen en daarop gericht in te spelen. De factoren die leegstand veroorzaken, kunnen zowel structureel (een tegenvallende economische groei, andere verwachtingen van de consument, onaangepaste panden, concurrentie met andere straten of steden, de populariteit van webwinkels...) als tijdelijk zijn (openbare werken, overdracht, renovatie...). Ook het type winkelgebied speelt een rol (kern, aanloopstraten, concentraties langs verkeersassen...), net zoals de regio waarin een gemeente zich bevindt.

Meer nog dan bij woningen is het van belang om de leegstand te begrijpen: welke panden staan leeg in welke buurt van de gemeente? En waarom juist staan die panden leeg? Een grondige analyse is de basis voor een gerichte strategische aanpak.

>> Dat veronderstelt een accuraat en actueel inzicht in het bestaande winkelbestand. De volgende vragen moeten beantwoord worden:

- > Hoeveel en welk type winkels zijn er vandaag gevestigd op het grondgebied?
- > Waar bevinden die zich?
- > Om hoeveel vierkante winkelmeters gaat het?
- > Welke branches zijn daarbij vertegenwoordigd?
- > Waar komen de klanten van deze winkels vandaan?
- > Waar gaan de eigen inwoners winkelen voor dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen?
- > En hoe verhoudt deze situatie zich tot naburige gemeenten en tot gelijkaardige gemeenten?

Daarnaast is er een inzicht nodig in de evolutie van dat winkelbestand doorheen de tijd. Welke veranderingen hebben de laatste jaren plaatsgevonden en welke tendensen zullen de winkels op het grondgebied beïnvloeden?

» ACTIES



VISIE, DOELSTELLINGEN EN ACTIES BEPALEN

Na de analysefase is het tijd om een visie te ontwikkelen op het beleid op de lange termijn. Daarbij is een realistisch ambitieniveau cruciaal. Het heeft weinig zin om als kleine stad te willen concurreren met de belangrijkste winkelsteden. Evenmin is het altijd haalbaar om een situatie uit het verleden te blijven nastreven. Die visie is dan te vertalen in duidelijke en meetbare doelstellingen, op strategisch niveau (lange termijn) en op operationeel niveau (korte termijn). Om die doelstellingen in de praktijk te brengen, kunnen ze verder vertaald worden in concrete maatregelen en acties. Die kunnen erg variëren, want zoals gezegd heeft leegstand uiteenlopende oorzaken. Leegstand manifesteert zich ook op verschillende plaatsen. Op basis daarvan moet de aanpak van leegstand ook weloverwogen en op maat gebeuren. Leegstand verdwijnt immers niet zomaar. Een enkele maatregel zal nooit volstaan, als hij niet kadert in een bredere aanpak, gestoeld op een grondige analyse van de problematiek.

Acties en maatregelen kunnen gericht zijn op:

- ruimtelijke aspecten zoals afbakening van het kernwinkelgebied, heraanleg van openbaar domein, parkeergelegenheid, verbeteren van de kwaliteit van winkelgevels, een nettere openbare ruimte,...
- het inhoudelijke aanbod zoals het aantrekken van ontbrekende winkelformules, het stimuleren van innovatieve concepten,...
- communicatie- en promotieacties zoals een actuele website, brochures, evenementen, ...

Voor meer informatie met een aantal praktijkvoorbeelden verwijzen we naar de website van VVSG, thema economie:

<https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/leegstand>.

TECHNISCHE PROBLEMEN BIJ DE REGISTRATIE VAN LEEGSTAANDE HANDELSPANDE

Een gemeente die specifiek leegstaande handelspanden wil aanpakken, houdt daar best al rekening mee bij de opmaak van het leegstandsreglement door ook indicaties op te nemen die wijzen op leegstaande gebouwen met een economische functie, bijv. 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).

Kenmerkend voor de decretale definitie van leegstaand gebouw is dat niet het hele gebouw hoeft leeg te staan, maar dat al sprake is van leegstand als de helft (of meer) van de totale vloeroppervlakte niet in gebruik is overeenkomstig de functie van het gebouw. Bij een administratieve screening of onderzoek ter plekke is het moeilijk om uit te maken welk percentage van de vloeroppervlakte in gebruik is, omdat men het gebouw niet kan betreden in het kader van een leegstandsonderzoek.

Maar in het kader van een beroepsprocedure kan een eigenaar beslissen wel toegang te verlenen tot zijn pand en zo aantonen (of net niet) dat de helft of meer van de vloeroppervlakte in gebruik is voor de vergunde of gebruikelijke functie.

Een belangrijke vraag is het al of niet aanwezig zijn van een woning in het gebouw. Als dit een kadastraal afgesplitste woning is met een aparte ingang, is de woning te beschouwen als zelfstandige woning en de handelsruimte als apart gebouw. Bijv. een gebouw met op de begane grond een winkelruimte en er boven een of meer appartementen met een aparte toegang en een aparte kadastrale registratie zijn voor de leegstandsregistratie een apart gebouw en een of meerdere woningen.

Er bestaan echter ook gebouwen die een woongedeelte bevatten naast ruimten met een andere (meestal economische) functie, zgn. handelshuizen. De woning en de handelsruimte vormen een geheel. In deze gevallen bepaalde de decretale definitie dat men de woning of woningen in het gebouw **NIET** mag meerekenen

om te bepalen of de helft of meer van de vloeroppervlakte in gebruik is in overeenstemming met de functie. Dat betekent dat men de woonruimte niet alleen niet mag meerekenen om de totale vloeroppervlakte te bepalen, maar ook niet mag meerekenen als vloeroppervlakte die wel of niet in overeenstemming met de functie gebruikt wordt.

Men kan gebouwen die voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte ongebruikt zijn, niet altijd als leegstaand registreren. Als het gebouw diende voor een economische activiteit en het woongedeelte is bewoond door de oorspronkelijke beoefenaar van die activiteit, én de woning is niet afsplitsbaar van het economische gedeelte van het gebouw, kan men het gebouw niet opnemen in het leegstandsregister.³⁰ Enkele voorbeelden kunnen dit verduidelijken. Een handelshuis met een leegstaande winkel geldt niet als leegstaand als de laatste winkelier zelf het woongedeelte van het handelshuis bewoont en dat woongedeelte niet afsplitsbaar is. Een kleine boerderij met aan het woongedeelte aangebouwde maar ongebruikte stal-

8.4 WONINGEN BOVEN WINKELS

Als leegstaande woningen boven winkels een eigen adres hebben en kadastraal een aparte entiteit vormen, kunnen ze in het leegstandsregister worden opgenomen als eender welke andere zelfstandige woning (appartement of eengezinswoning). Om de leegstand weg te werken, zijn de klassieke instrumenten van de leegstandsbestrijding beschikbaar.

Anders ligt het bij woonruimte die geïntegreerd is in een handelspand. Als de handelsruimte in gebruik is (in overeenkomst met zijn functie), kan u het pand niet als leegstaand gebouw registreren. De leegstaande woonruimte mag u immers niet meerekenen om te bepalen of minstens 50% van de vloeroppervlakte in gebruik is (zie ook hoofdstuk 3.2.2). Maar u kan ook niet het woongedeelte afzonderlijk als leegstaande woning beschouwen, omdat het handelsgedeelte wel degelijk in gebruik is.

Ook al is dit juridisch geregeld als zijnde “in gebruik”, het straatbeeld in een winkelzone kan er voor de voorbijganger anders uitzien: de woonruimte boven etalages en handelszaken staat vaak zichtbaar leeg en zeker na sluitingstijd valt dit op.

Een oplossing ligt meestal niet voor de hand. Veel zal afhangen van waar het pand precies staat in de gemeente, wat de handelsactiviteit is en hoeveel ruimte er is voor een aparte toegang tot het woongedeelte. Er bestaan sinds 1 januari 2019 fiscale stimuli om zulke woonruimte om te vormen tot volwaardige woningen

en opnieuw te gebruiken. Als een eigenaar een deel van het handelspand (maar niet het hele!) tot woning(en) verbouwt, kan hij voor een periode van vijf aanslagjaren een vrijstelling van onroerende voorheffing krijgen voor de delen die als woning in gebruik zijn. Dat is geregeld in artikel 2.1.6.0.2, eerste lid, 2°, van de Vlaams Codex Fiscaliteit. De belangrijkste voorwaarde om deze vrijstelling te kunnen krijgen, is dat het pand in kernwinkelgebied ligt. Wat kernwinkelgebied is, bepaalt de gemeente door middel van een stedenbouwkundige verordening of een ruimtelijke uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd.³¹ De vrijstellingsperiode gaat in vanaf het aanslagjaar dat volgt op het jaar waarin de woning effectief wordt betrokken. Als het om meerdere woongelegenheden gaat, kan de vrijstellingsperiode dus van woning tot woning verschillen. Om de vrijstelling te kunnen krijgen, moet de woning bewoond zijn (met een inschrijving in het bevolkingsregister) binnen de vijf jaar na de voorlopige oplevering van de verbouwingen.

Wellicht omdat de mogelijkheid nog maar bestaat sinds 2016, zijn er nog niet zo veel gemeenten die al een kernwinkelgebied hebben afgebakend. Enkele voorbeelden die in ons bekend zijn, zijnde Arendonk en Oudenaarde, Roeselare.³²

Er bestaat overigens ook een vrijstelling van onroerende voorheffing voor eigenaars die een volledig handelspand in winkelarme gebieden omvormen tot een of meer woongelegenheden. De voorwaarden zijn dezelfde als voor wie een deel van een handelspand omvormt tot een of meer woningen in winkelkerengebied, alleen moet het pand niet in een winkelkerengebied liggen, maar juist in een afgebakend winkelarm gebied. Anders dan een winkelkerengebied kunnen zowel gemeenten als provincies een winkelarm gebied afbakenen met een stedenbouwkundige verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften beperkingen aan de kleinhandel worden opgelegd.³³

Over beide vrijstellingen van de onroerende voorheffing kan u meer informatie vinden op de website van de Vlaamse belastingdienst (Vlabel):

https://belastingen.vlaanderen.be/OV_vrijstelling-na-verbouwen-van-een-handelspand-tot-woning

8.5 LEEGSTAANDE SOCIALE HUURWONINGEN

Leegstaande sociale huurwoningen vormen een bijzonder geval. Enerzijds gaat het om gesubsidieerde woningen voor mensen met een bijzondere woonneed, zodat leegstand hier misschien nog meer dan elders best zo veel mogelijk beperkt blijft. Anderzijds zijn het woningen die om efficiëntieredenen meestal in groep gerenoveerd worden. De sociale huisvestingsmaatschappij moet bewoners dan geleidelijk herhuisvesten, naargelang elders geschikte woningen vrijkomen. Tegelijk moet ze bepaalde procedures voor het ontwerp en de subsidiëring volgen. In zulke omstandigheden is een periode van leegstand niet te vermijden.

Dit hoofdstuk geeft enkele mogelijkheden om leegstaande sociale huurwoningen nuttig te gebruiken en zo de leegstand te beperken. Het ultieme knelpunt is meestal dat een woning aan de minimumvereisten voor basiscomfort en veiligheid van de Vlaamse Wooncode moet voldoen. Vaak is net dat de reden waarom de woningen niet meer op de reguliere manier sociaal verhuurd (kunnen) worden en wachten op renovatie. Niettemin zijn er enkele mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van sociale huurwoningen die we hieronder de revue willen laten passeren. De opsomming is bedoeld als verzameling van ideeën, niet als wettelijk beperkende lijst. Tegelijk blijft het belangrijk om leegstand structureel te beperken, en niet enkel via initiatieven voor tijdelijk wonen.

VERHURING BUITEN HET SOCIALE HUURSTELSEL

Het Kaderbesluit Sociale Huur geeft in art. 55bis aan een sociale verhuurder de mogelijkheid om woningen buiten het sociale huurstelsel te verhuren aan een “verhurende instelling”: een lokaal bestuur, een welzijnsorganisatie of een organisatie die de Vlaamse Regering daarvoor erkent.³⁴ Dit vormt de wettelijke basis om sociale huurwoningen in het algemeen en leegstaande sociale huurwoningen in het bijzonder (tijdelijk) in te zetten voor iets anders dan sociale huur in strikte zin.

De verhurende instelling moet de woning verhuren voor een specifiek doel. Daarvoor komen in aanmerking:

- de huisvesting van een bijzondere doelgroep;
- tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren (max. zes maanden);
- het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie (met contracten van bepaalde duur);
- het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.

Een sociale huisvestingsmaatschappij mag maximaal 1% van zijn woningenbestand buiten het sociaal huurstelsel verhuren. De woningen die worden verhuurd om leegstand te vermijden in afwachting van renovatie of in het kader van de opvang van

dak- en thuislozen tijdens de winterperiode (zie onder 8.5.2), worden niet meegerekend om te bepalen of men onder dat maximum blijft. Dat betekent dat er hier geen andere beperking op staat dan de algemene regels van efficiënt en rationeel beheer.

Als de verhurende instelling een bijzondere doelgroep huisvest, moet die huurprijs berekend worden op basis van het inkomen van de huurder en volgens de huurprijsberekening van het Kaderbesluit Sociale Huur. In de overige gevallen moeten de sociale huisvestingsmaatschappij en de verhurende instelling een huurprijs overeenkomen die kostendekkend is, en minimaal de helft van de marktwaarde en maximaal de marktwaarde bedraagt.³⁵

WINTEROPVANG VOOR DAK- EN THUISLOZEN

Bij BVR van 27 november 2015³⁵ heeft de Vlaamse regering een kader gecreëerd voor winteropvang in sociale huurwoningen. Dat besluit geeft gemeenten de mogelijkheid om, in overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale huurwoningen in te zetten voor winteropvang. Er is ook een beperkte afwijking van de woningkwaliteitsnormen mogelijk voor deze tijdelijke vorm van verhuur, zij het enkel tijdens de winterperiode en nooit langer dan zes maanden. Voor gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, is er natuurlijk nooit een afwijking mogelijk. Bovendien is woonbegeleiding van de dak- en thuislozen die in de woning worden opgevangen, verplicht.

PRIVÉ LEEGSTANDSBEHEERDERS

Bij BVR van 14 juli 2017³⁷ heeft de Vlaamse regering BVBA Camelot Vastgoedbescherming voor vier jaar erkend als “verhurende instelling” die sociale huurwoningen in huur kan nemen buiten het sociale huurstelsel. Hetzelfde gebeurde voor BVBA En-trakt bij BVR van 14 december 2018³⁸. Beide ondernemingen zijn zogenoemde leegstandsbeheerders, die een tijdelijk gebruik organiseren voor leegstaande panden. Met de erkenning door de Vlaamse regering kunnen ze sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, via een “bezetting ter bedde” beschikbaar stellen aan tijdelijke bewoners. Dit vangt de structurele en langdurige leegstand op die zich voordoet bij grootschalige renovaties. Op die manier blijven de woningen in gebruik, wat krakers en vanden op afstand houdt en helpt om de leefbaarheid van de wijk op peil te houden. De tijdelijke bewoners zijn vooral jongeren en studenten op zoek naar hun eigen plek, alleenstaanden die tijdelijk woonruimte nodig hebben en arbeidsmigranten.

De erkenning legt enkele belangrijke voorwaarden op:

- de sociale huurwoningen moeten over een geldig conformiteitsattest beschikken;
- er mag bij het huurcontract geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de wederzijds bedongen verbintenissen van de leegstandsbeheerder en de bewoner;
- bij de toewijzing moeten de doelstellingen van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid gevolgd worden.

SOCIALE LEEGSTANDSBEHEERDERS

Op verschillende plaatsen in Vlaanderen zijn er vormen van tijdelijke bezetting van leegstaande sociale huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen die leegstaan wegens grootschalige renovatie-projecten.

Het eerste voorbeeld is het Project Leegstand van CAW (Centrum voor Algemeen Welzijnswerk) Oost-Vlaanderen. Dit project wil sociale woningen tot aan de start van hun renovatie op een zinvolle manier inzetten in functie van actuele woonnoden en behoeftes door er tijdelijk mensen te huisvesten. CAW Oost-Vlaanderen treedt op als tussenorganisatie door deze sociale woningen in huur te nemen van de sociale verhuurders en ze in gebruik te geven aan een gebruiker (een alleenstaande of een gezin) met specifieke woonbehoeften. De toeleiding van de doelgroep gebeurt door een netwerk van woon- en welzijn-organisaties, die zich engageren om de toegeleide gebruiker te begeleiden naar een definitieve woonoplossing. In beginsel staat het project ook open voor het in beheer nemen van private leegstaande woningen, maar daarvan zijn er nog geen voorbeelden. Mensen kunnen zes maanden in de woning verblijven, wat eenmalig met zes maanden verlengd kan worden.

Een tweede voorbeeld komt uit Oostende. In 2017 startte Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen met CAW Oostende en de sociale huisvestingsmaatschappij De Oostendse Haard een project op “Tijdelijke bezetting sociale leegstand”. Samenlevingsopbouw betaalt huur aan De Oostendse Haard aan de helft van de marktprijs. Verder is er een stuurgroep en een toewijzingscommissie opgericht met alle diensten die in de stad met dak- en thuisloosheid te maken hebben. Mensen met een acute woonnood kunnen zes maanden in een leegstaande sociale huurwoning verblijven, met als enige voorwaarde de huur betalen en wekelijks een contact met een begeleidingsdienst die hen helpt op weg naar een permanente en geordende woonsituatie. Het verblijf geeft een noodzakelijke rustperiode aan mensen in een zeer problematische situatie. Van daaruit kunnen ze op zoek gaan naar oplossingen voor hun problemen en een meer definitieve woonsituatie.

Ondertussen is het project uitgebreid naar Brugge in samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo. De Provincie West-Vlaanderen ondersteunt het project financieel via een impuls subsidie.

Een derde voorbeeld is Collectief Goed, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk (CVBA-SO) uit Antwerpen. Dit is geen zuiver leegstandsbeheer, maar een coöperatief woonmodel voor het hergebruik van uitgeleefde woningen. Tot dusver gaat het enkel om uitverhuur genomen sociale huurwoningen. Het project ‘Arm in arm’ van Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw stelde vast dat maatschappelijk kwetsbare grote gezinnen weinig oplossingen vinden op de woningmarkt, noch op de private koop- of huurmarkt noch op de sociale huurmarkt. De sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning bracht in 2015 een aantal leegstaande sociale huurwoningen in die niet meer in aanmerking kwamen voor verhuur. Collectief Goed heeft een renovatietraject op het getouw gezet, samen met de toekomstige bewoners en hun begeleiders. De woningen worden daarbij aangepast aan grote gezinnen. De renovaties gebeuren met een eigen ploeg. Dit biedt werklozen ook een werkervaringstraject.

Voor meer informatie kan u terecht op de website: <http://collectiefgoed.be/>.

Belasting op leegstand

9

9.1 EEN GEMEENTELIJKE KEUZE

Het is perfect mogelijk om als gemeente leegstand enkel te registreren, zonder er een belasting aan te koppelen. Als een gemeente kiest voor enkel een register, zonder belasting, zullen enkel de gevolgen van opname in het leegstandsregister gelden zoals die decretaal en wettelijk zijn geregeld (bv. Voorkooprecht, [hoger 8.1.2](#)). In zulke gevallen kunnen gemeenten het register gebruiken om de leegstand op te volgen of om andere maatregelen toe te passen: informeren, een begeleidingsaanbod, enz.

Toch oordelen opvallend veel gemeenten dat een leegstandsbeleid maar effect sorteert als het minstens in een aantal gevallen een belasting oplegt. In 2019 hebben 266 (88,67%) van de 300 Vlaamse gemeenten een belastingreglement op leegstand. Het gemiddelde bedrag voor een leegstaande eengezinswoning die voor de eerste keer belast wordt bedraagt in Vlaanderen 1382 euro.⁴¹ Het effect van een leegstandsbelasting is voldoende bekend: alleen al de mogelijkheid van een belasting brengt veel eigenaars ertoe om iets te ondernemen om de leegstand te beëindigen. Een belasting is zeker niet het enige middel dat dat kan bewerkstelligen, maar het is wel het meest gekozen middel met tot dusver de best gedocumenteerde resultaten.

Als de gemeente leegstand wil belasten, vormt de grondwettelijk verankerde fiscale autonomie van gemeenten (art. 170, §4 van de Grondwet) de rechtsbasis om dit te doen. Leegstand kan, maar hoeft niet in een

9.2 HET BELASTINGREGLEMENT

apart reglement belast te worden. Wel is het raadzaam als een gemeente kiest voor slechts één reglement, de belasting op leegstand apart te regelen van de leegstandsregistratie. De reden hiervoor is dat leegstandsregistratie wegens de decretaal vastgelegde definitie van leegstand een eerder technische aangelegenheid is, met relatief weinig ruimte voor eigen keuzes. Het register moet een zekere continuïteit garanderen en hoeft niet per gemeentelijke legislatuur opnieuw vastgesteld te worden. Daarom kan het zinvol zijn de procedure vanaf de opsporing en vaststelling van leegstand tot en met de opname in het leegstandsregister door de administratie te laten uitvoeren. De leegstandsbelasting is in de eerste plaats een bestrijdingsmaatregel die een bestuur vaker zal willen evalueren en bijstellen. Bovendien wordt de looptijd van een belastingreglement best beperkt. Een jaarlijkse vaststelling van het belastingreglement is niet nodig, maar de Omzendbrief Gemeentefiscaliteit raadt aan om de gemeentelijke legislatuur met niet meer dan één jaar te overschrijden.⁴⁰

Het modelreglement van de VVSG bevat een luik over de belasting op leegstand:

<https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/bestrijden-van-leegstand>.

Een gemeente kan ervoor kiezen om leegstand onmiddellijk vanaf de opname in het leegstandsregister te belasten, maar ze kan ook een belasting pas laten ingaan na een of meerdere jaren. Let op: een pand moet minstens twaalf maanden leegstaan voor het in het leegstandsregister kan worden opgenomen. Bij een belasting na een jaar opname in het register staat het pand dus al twee jaar leeg.

Het belastingreglement moet de belasting ook motiveren. Die motivering is in de eerste plaats het gemeentelijk beleid dat leegstand wil beperken of bestrijden. Een leegstandsbelasting die enkel verwijst naar de financiële toestand van de gemeente (d.w.z. enkel om inkomsten voor de gemeente op te brengen), en niet naar enige andere beleidsdoelstelling, geldt als niet afdoende gemotiveerd.⁴²

Tot slot: gemeenten zijn verplicht om alle verordeningen en reglementen die zijn goedgekeurd door de gemeenteraad online bekend te maken op de gemeentelijke webtoepassing.⁴³ Dat geldt uiteraard ook voor een belastingreglement op leegstand.

9.3 EEN EXCLUSIEVE BEVOEGDHEID VAN HET COLLEGE

Zoals voor alle lokale belastingen is het decreet van 30 mei 2008 betreffende Provincie- en Gemeentebelastingen⁴³ van toepassing, ook als het belastingreglement daar niet uitdrukkelijk naar verwijst. De bevoegde overheid in het geval van gemeente-belastingen is het college van burgemeester en schepenen.

De leegstandsbelasting vestigen, vrijstellingen of opschortingen toekennen, beslissen over bezwaren tegen de belasting of tegen het niet toekennen van een vrijstelling of een opschorting; dat alles vormt de exclusieve bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen. Het college kan die bevoegdheden niet delegeren naar een intergemeentelijk samenwerkingsverband of een andere externe partner.

9.4 BELASTINGTARIEVEN

Gemeenten kunnen vrij het bedrag van de belasting bepalen. Er zijn twee aspecten waar men best rekening mee houdt, als een soort van boven- en ondergrens:

1.

Het belastingbedrag moet boven een bepaald minimum uitkomen, niet enkel om te voorkomen dat de inning voor een gemeente verlieslatend wordt, maar vooral om het beoogde doel te bereiken dat de bestaansreden van de belasting vormt, namelijk het bestrijden van leegstand. Een te lage belasting, die bijvoorbeeld ver onder de jaarlijkse stijging van de vastgoedprijzen ligt, is voor eigenaars geen stimulans om iets aan de leegstand te veranderen. Bij betwistingen kan de rechter zo'n bedrag interpreteren als een maatregel zonder grond of met wezensvreemde motieven (bv. enkel inkomsten verwerven).

2.

Een belasting moet anderzijds ook redelijk zijn, zelfs als men storende situaties belast. Het bedrag mag niet zo hoog oplopen dat het er bijvoorbeeld toe leidt dat een eigenaar zijn goed moet verkopen of de facto onteigend wordt.

Het is mogelijk om in de belastingtarieven te differentiëren naargelang de grootte of de aard van de woning of het gebouw. Zo blijft bij een leegstaande eengezinswoning meer woonruimte onbenut dan bij een appartement, en bij een appartement weer meer dan bij een kamer. Dat verantwoordt hogere belastingtarieven voor grotere woonegelegenheden.

Differentiaties op basis van de straatbreedte, het aantal bouwlagen of de oppervlakte zijn in principe ook mogelijk, op basis van dezelfde argumentatie dat een grotere leegstaande woning meer woonruimte onbenut laat. Belangrijk is dat de tarieven duidelijk en voor de eigenaar voorspelbaar moeten zijn. Ingewikkelde berekeningen kunnen aanleiding geven tot betwistingen. Als de uitkomsten daarvan relatief weinig verschillen, zijn vaste bedragen redelijker en efficiënter dan formules waarvan de uitkomst niet onmiddellijk duidelijk is.

Een differentiatie tussen de belasting op leegstaande gebouwen en die op leegstaande woningen is eveneens mogelijk, maar ook dat moet een gemeente motiveren. Denkbaar is dat men argumenten haalt uit een grotere lokale behoefte aan het ene of andere type van pand, uit het lokale beleid rond leegstaande winkelruimtes enz. Zulke argumenten moet men minstens enigszins kunnen staven om willekeur te vermijden: discriminatie brengt de wettelijkheid van een belasting immers in het gedrang.

Een leegstandsbelasting kan progressief worden verhoogd voor elk bijkomend jaar dat een pand in het register staat. Dat kan evenwel niet onbeperkt. Een onbeperkt stijgende belasting (bv. elk jaar een verdubbeling zonder beperking in de tijd) leidt op termijn tot een feitelijke onteigening of inbeslagname, wat niet redelijk is.

Een gemeente mag haar leegstandsbelasting overigens niet baseren op het kadastraal inkomen (art. 464, 1^o, van het Wetboek op de Inkomstenbelasting). Dat verbod geldt zowel voor het direct als indirect gebruik van het kadastraal inkomen.

9.5 DE BELASTING-PLICHTIGE

Algemene regels

De leegstandsbelasting is enkel verhaalbaar op de houder van een zakelijk recht om het goed effectief te benutten en dus ook iets aan de leegstand te doen. Dat is niet het geval bij een naakte eigenaar (waarbij het vruchtgebruik in de handen is van iemand anders). De naakte eigenaar heeft geen enkel zakelijk recht en kan bijvoorbeeld niet zelf beslissen om een goed te verhuren of zelf te bewonen. In veel gevallen zal de zakelijk gerechtigde volle eigenaar zijn, maar het kan ook een vruchtgebruiker, een erfpachthouder of een houder van het opstalrecht zijn.

Soms zijn er ook meerdere zakelijk gerechtigden: mede-eigenaars, die elk voor een bepaald aandeel eigenaar zijn van de woning of het gebouw. Dat is bijvoorbeeld vaak het geval bij woningen uit een nalatenschap. In principe zijn alle mede-eigenaars een deel van de leegstandsbelasting verschuldigd volgens hun aandeel in het gebouw. Een gemeente kan elke mede-eigenaar een aanslag sturen volgens zijn aandeel. De juiste en actuele gegevens hiervoor opzoeken, is tijdrovend en foutgevoelig. Daarom kan het belastingreglement ook opnemen dat bij mede-eigendom elk van de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk is voor de betaling van de totale belastingschuld. De mede-eigenaars moeten dan onderling hun aandeel in de belasting verrekenen.

Moeilijk op te sporen eigenaars

Het kadaster bevat de gegevens van de eigenaar, maar soms is het feitelijke adres of verblijf van de eigenaar moeilijk te vinden. In principe heeft men een eigenaar correct geïnformeerd als men een aangetekend schrijven heeft gericht aan het adres van zijn hoofdverblijfplaats (domicilie). Bij eventuele latere betwistingen hoeft de gemeente niet verder te bewijzen dat ze de eigenaar heeft geïnformeerd.

Ook in het buitenland blijven eigenaars van leegstaande panden aansprakelijk voor hun eigendom. De belastingen blijven verschuldigd, en bij landen van de Europese Unie is er een invorderingsbijstand geregeld (Richtlijn 2010/24/EU van 16 maart 2010⁴⁴, nader uitgewerkt in uitvoeringsverordening van de Europese Commissie Nr. 1189/2011 van 18 november 2011⁴⁵). Lokale besturen die problemen ondervinden om een belasting te innen bij een eigenaar in een ander land van de Europese Unie, kunnen de Vlaamse Belastingdienst inschakelen. Meer informatie daarover staat op de website van de Vlaamse Belastingdienst:

<https://belastingen.vlaanderen.be/infogemeenten>

Ook eigenaars die niet in de Europese Unie verblijven, mogen zich niet onbereikbaar maken om zich aan hun verplichtingen te onttrekken. Als een eigenaar bij zijn vertrek naar het buitenland geen adres heeft nagelaten of geen gevolmachtigde heeft aangesteld, kan een gemeente niet anders dan hem aanschrijven op het adres van de leegstaande woning. Een eigenaar die zijn goed beheert als een goede huisvader, wordt immers verondersteld zijn woning of gebouw regelmatig te bezoeken of voorzorgen te nemen zodat alle informatie over zijn rechten en plichten als eigenaar van het pand hem bereikt.

Blijkt een eigenaar onvindbaar en reageert hij niet op briefwisseling of vorderingen gericht aan het adres van zijn hoofdverblijfplaats en van het leegstaande pand, dan kan de gemeente na verloop van tijd laten vaststellen dat hij vermoedelijk afwezig is. De procedure voor vermoedelijke afwezigheid is geregeld in de artikelen 112 tot en met 125 van het Burgerlijk Wetboek. De procureur des Konings, maar ook elke belanghebbende kan deze procedure starten als een persoon niet verschijnt in zijn woon- of verblijfplaats en men geen nieuws meer van hem heeft ontvangen, zodat onzeker wordt of hij nog leeft of overleden is. De beslissing over het vermoeden van afwezigheid moet worden genomen door een rechter.

Ook een gemeente kan belanghebbende zijn, als de woning of het gebouw op haar grondgebied leegstaat of op een andere manier overlast veroorzaakt. Met het vermoeden van afwezigheid kan men bij de vrederechter vragen om een gerechtelijke bewindvoerder aan te stellen. Die vervult dan ongeveer de functie van een gevolmachtigde: hij moet de rechten en plichten over de goederen uitoefenen, in het belang van de vermoedelijk afwezige. Alle briefwisseling over de leegstandsregistratie en de leegstandsbelasting zijn te richten aan deze gerechtelijke bewindvoerder.

Overleden eigenaars

In principe gaan bij een overlijden alle rechten en plichten die verbonden zijn aan een pand over op de erfgenamen. Soms overlijdt echter een eigenaar, maar is er geen erfopvolging geregeld, bijv. omdat er geen testament en geen erfgenamen zijn, omdat de erfgenamen de erfenis verwerpen of omdat mogelijke erfgenamen zich niet gemeld hebben. Dit vormt dan een zogenoemde "onbeheerde nalatenschap". Daardoor kan er een lange periode zonder (levende) eigenaar ontstaan. Ook de onbeheerde nalatenschap is geregeld in het Burgerlijk Wetboek (art. 811 tot en met 813). De woning staat daarbij nog op naam van de overleden eigenaar. In dat geval zal de familierechtbank een curator aanwijzen. De curator is dan belast om een overzicht te maken van de nagelaten bezittingen en schulden, om mogelijke erfgenamen op te sporen, en om de schulden te vereffenen, desnoods door bezittingen te gelde te maken. Een gemeente stuurt alle vorderingen inzake de leegstand en leegstandsbelasting naar de curator. De inkohiering gebeurt op naam van de overleden eigenaar. De uiteindelijke erfgenaam(en) erven ook zijn schulden. Duikt uiteindelijk helemaal geen erfgenaam op, dan vervalt het pand samen met de rest van de erfenis (inclusief eventuele belasting-schulden) aan de federale staat.

Ook bij een onbeheerde nalatenschap is een leegstandsbelasting verschuldigd, maar meestal niet onmiddellijk inbaar. Toch is het belangrijk om ook in zo'n situatie de belasting te vestigen, om onbeheerde nalatenschappen geen voordelen te geven ten opzichte van normale erfopvolging.

9.6 VRIJSTELLINGEN EN OPSCHORTINGEN

Naast de belasting zelf vormen ook vrijstellingen en opschortingen een manier om een leegstandsbeleid te voeren. Ze zijn niet uitdrukkelijk geregeld in de Vlaamse decreten en besluiten. Gemeenten moeten dus zelf vastleggen hoe ze vrijstellingen of opschortingen regelen. Hoewel opschortingen sinds jaar en dag bestaan in gewestelijke belastingen, betwijfelen sommige experts of ook een gemeente opschortingen kan toekennen. Een en hetzelfde reglement kan zowel vrijstellingen als opschortingen voorzien voor verschillende situaties.

Het verschil tussen een vrijstelling en een opschorting

Bij een vrijstelling hoeft een eigenaar de belasting voor een bepaalde aanslagperiode (meestal een of meerdere jaren) niet te betalen. Voor de vrijstellingsperiode valt de belasting definitief weg, ongeacht of de eigenaar de leegstand na afloop beëindigd heeft of niet. Het bestuur kan die beslissing niet meer terugdraaien en alsnog de belasting opleggen voor het jaar of de jaren die voorbij zijn.

>>

Bij een opschorting daarentegen hoeft een eigenaar de belasting slechts voorlopig niet te betalen, d.w.z. zolang een bepaalde termijn (de opschortingsperiode) loopt. Binnen die termijn moet de eigenaar een of meer voorwaarden vervullen om de belasting definitief te laten wegvallen.

Vaak is de voorwaarde dat de leegstand aan het einde van de opschortingstermijn beëindigd moet zijn. Is die voorwaarde niet vervuld, dan moet de eigenaar de belasting die tijdelijk opgeschort was alsnog betalen, ook voor de voorbije aanslagperiode(s).

Vrijstellingen

Vrijstellingen zijn een veel gebruikt instrument in gemeentebelastingen. Ze zijn bedoeld voor situaties waarin leegstand aanvaardbaar of moeilijk te vermijden is. Omdat een vrijstelling de druk van de belasting (tijdelijk) wegneemt, is het raadzaam omzichtig te werk te gaan en de vrijstellingsmogelijkheden niet te ruim te maken of te lang te laten duren in de tijd. Anders ondergraaft men zijn eigen leegstandsbeleid.

Het vroegere artikel 3.2.21 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bevatte vrijstellingen die toepasselijk waren als de gemeente er niet uitdrukkelijk van afweek.

Dit artikel is in 2016 geschrapt. Het modelreglement van de VVSG en Wonen-Vlaanderen geeft een aantal vrijstellingen, gebaseerd op het vroegere artikel 3.2.21 en op de bestaande gemeentelijke reglementen. Opgelet: artikel 14 van de wet van 23 juli 1926 stelt de NMBS vrij van alle gemeentelijke en provinciale belastingen, dus ook van de leegstandsbelasting. Deze vrijstelling voor de spoorwegmaatschappij geldt overal en gemeenten kunnen er niet van afwijken.

Opschortingen

Opschortingen komen veel minder vaak voor en zijn vooral bekend als een onderdeel van bepaalde gewestelijke belastingen. Een bekend voorbeeld is te vinden in de Vlaamse heffing op ongeschikte onbewoonbare woningen. Bijvoorbeeld krijgen nieuwe eigenaars bij een volledige overdracht een opschorting van de heffing voor twee jaar als de woning na die twee jaar uit de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen geschrapt wordt of als tijdens die periode een vrijstelling begint te lopen.⁴⁶ Ook bij de heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimte zijn naast vrijstellingen ook een reeks opschortingen voorzien⁴⁷. Het lijkt dus geen twijfel dat bij gewestelijke belastingen opschortingen, net als vrijstellingen trouwens, mogelijk zijn. Zij zijn in de decreten ook uitdrukkelijk geregeld.

Sommige experts zijn van mening dat gemeentebelastingen geen gebruik kunnen maken van opschortingen. Zij baseren zich daarvoor op artikel 4, §3, van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. Dat bepaalt niet alleen dat het college het belastingkohier vaststelt en uitvoerbaar verklaart, ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar, maar ook dat de financieel beheerder “onverwijld [zorgt] voor de verzending van de aanslagbiljetten, zonder kosten

voor de belastingschuldige.” Daaruit leiden ze af dat het aanslagbiljet onmiddellijk verstuurd moet worden, en dat dat niet na een of meerdere jaren nog kan.

De bepaling dat de aanslagbiljetten “onverwijld” verstuurd moeten worden, heeft het decreet van 30 mei 2008 overgenomen uit de oude federale Wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen (in het bijzonder uit artikel 4, §1). De memorie van toelichting bij dit decreet geeft geen motivering waarom de aanslagbiljetten onverwijld verstuurd moeten worden, en de memorie van toelichting bij de federale wet evenmin. Maar ook zonder zo’n toelichting valt uit de wettekst op te maken dat de decreetgever (en voor hem de wetgever) wou voorkomen dat de financieel beheerder beleidsruimte krijgt om te bepalen wanneer hij de aanslagbiljetten verstuurt, en niet de bedoeling had om opschortingen te verhinderen.⁴⁸ Bij een opschorting gaat de beslissing om het aanslagbiljet niet onmiddellijk te versturen immers terug op het college van burgemeester en schepenen. Dit vraagt geen beoordeling door de financieel beheerder, zodat opschortingen mogelijk lijken met respect voor de bepaling dat hij de aanslagbiljetten “onverwijld” moet versturen.

Het is aan de gemeente om af te wegen of zij met opschortingen wil werken in haar leegstandsbeleid. Een alternatief voor een opschorting kan zijn dat de gemeente de belasting progressief laat toenemen naarmate een pand langer op het leegstandsregister staat. Op die manier betaalt een eigenaar van wie het pand na afloop van een vrijstelling nog steeds op het register staat toch een hogere belasting.

Kiest een gemeente toch voor bepaalde opschortingen, dan kohiert ze de belasting voor het betrokken jaar in, maar beslist het college op basis van het belastingreglement om de uitvoering (inning) op te schorten en geen aanslagbiljet te versturen. Om het eenjarigheidsbeginsel van belastingen niet te schenden, neemt het college best elk jaar opnieuw een beslissing of ze de belasting voor de belastingschuldige opschort, ook als het reglement de mogelijkheid voorziet om de belasting voor meerdere opeenvolgende jaren op te schorten. Blijken de voorwaarden voor de opschorting niet langer vervuld, verstuurt de gemeente het aanslagbiljet best voor het einde van het kwartaal dat volgt op de einddatum van de periode van opschorting, om de geldigheid niet in het gedrang te brengen.

Het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat, en bevatte ook vroeger, geen regels voor opschortingen. Opschortingen van de gewestelijke heffing op leegstaande woningen en gebouwen bestonden voor 2010 op basis van het toenmalige Heffingdecreet⁴⁹. Het decreet Grond- en Pandenbeleid regelde de overdracht van de gewestelijke leegstands dossiers aan gemeenten, maar kende geen overgangsmaatregel voor de opschortingen die het gewest voor bepaalde panden of eigenaars toegekend had. Deze opschortingen kwamen daardoor te vervallen.

Motivering

Rechtspraak leert dat het belangrijk is om vrijstellingen (en opschortingen) van een belasting te motiveren, d.w.z. ze objectief en redelijk te verantwoorden. Daarbij moet men uiteraard belangrijke rechtsbeginselen in acht nemen, zoals bijvoorbeeld het gelijkheidsbeginsel. Het kan niet dat een belastingreglement onvoorwaardelijk en zonder motivering een vrijstelling verleent aan welbepaalde categorieën van eigenaars, zoals autonome gemeentebedrijven, sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's enz. Dat wordt immers niet redelijk verantwoord door het doel van de leegstandsbelasting (leegstand bestrijden).⁵⁰ Wel is het mogelijk om voor specifieke situaties een vrijstelling te voorzien waarin bijv. sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook andere eigenaars zich soms bevinden. Bijv. kan een gemeente een vrijstelling opnemen voor eigenaars die meerdere (gegroepeerde) woningen bezitten, die ze om efficiëntieredenen tegelijk renoveren, waardoor ze meer tijd nodig hebben om huurders te herhuisvesten en om procedures of ontwerpen af te ronden. Elke eigenaar die zich in deze bijzondere situatie bevindt, kan dan de vrijstelling redelijkerwijze verkrijgen.

Het eenjarigheidsbeginsel (annaliteitsbeginsel)

De Grondwet schrijft in art. 171 voor dat de staat, de gewesten en de gemeenschappen jaarlijks hun belastingen moeten stemmen en dat de regels die ze invoeren telkens voor een jaar van kracht zijn. De oude federale Gemeentewet paste dit ook toe op gemeenten. Het Vlaams Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en zijn opvolger, het decreet op het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, zijn op dit punt iets minder eenduidig. Niettemin vertrekken de rechtsregels van een jaarlijkse toepassing van belastingregels en de jaarlijkse vaststelling van de belastingplichten. Dit eenjarigheidsbeginsel heeft een belangrijk gevolg voor belastingvrijstellingen: gemeenten kunnen niet met één beslissing een vrijstelling voor meerdere jaren tegelijk verlenen, maar telkens slechts voor één jaar. Uiteraard kan dezelfde vrijstelling meerdere jaren na elkaar verleend worden, zolang aan de voorwaarden is voldaan en als het reglement geen beperkingen oplegt.

Het belastingreglement formuleert daarom een vrijstelling best op die manier dat niet in één keer voor meerdere jaren beslist wordt. Bijvoorbeeld kan een reglement stipuleren dat een belastingschuldige bijv. maximum drie jaar een bepaalde vrijstelling kan krijgen. Dat betekent dat de belastingplichtige ofwel jaarlijks zijn vrijstelling opnieuw aanvraagt, ofwel dat de gemeente elk jaar ambtshalve een beslissing neemt over de vrijstelling. Dit geeft gemeenten de mogelijkheid om elk jaar te controleren of een eigenaar nog aan de voorwaarden voor de vrijstelling voldoet.

De rechtszekerheid bewaken bij wijzigingen

Bij aanpassingen van het reglement moet men zo veel mogelijk rekening houden met het rechtszekerheidsbeginsel. Dat houdt in dat overheden gerechtvaardigde verwachtingen zo veel mogelijk moeten inlossen. Bij een eventuele verstrenging of wijziging van vrijstellingen zorgt een gemeente best voor zekerheid. Belastingplichtige eigenaars moeten minstens de nodige tijd krijgen om op de nieuwe regelgeving te anticiperen. Dat wil zeggen dat ze tijdig (actief) moeten worden geïnformeerd over de gewijzigde regelgeving. Eventuele overgangsmaatregelen daarbij zijn steeds te motiveren.

9.7 BETWISTING VAN DE BELASTING

Tegen de aanslag van de gemeentelijke leegstandsbelasting en tegen de niet-toekenning van een vrijstelling of opschorting kan de belastingplichtige bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dit is een georganiseerd administratief beroep dat geregeld is in artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende Gemeente- en Provinciebelastingen.

De belastingplichtige dient binnen een termijn van drie maanden vanaf de kennisgeving van de aanslag zijn bezwaarschrift in. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Het college van burgemeester en schepenen doet een uitspraak over het bezwaar binnen een termijn van zes maanden vanaf de ontvangst van het bezwaarschrift.

Als de gemeente een georganiseerd administratief beroep tegen de opname voorziet, kan de eigenaar het feit van de leegstand niet meer betwisten bij de vestiging van de belasting, maar enkel de belasting als zodanig (het tarief, het feit dat hij als belastingschuldige geldt, de berekeningswijze enz.). Als een eigenaar de opname niet betwist heeft (of als het pand na betwisting niet uit het leegstandsregister geschrapt is), dan is het vermoeden van leegstand onweerlegbaar. Als de gemeente echter geen georganiseerd administratief beroep tegen de registratie voorziet, kan de registratie wel nog betwist worden tijdens de bezwaarprocedure tegen de leegstandsbelasting.

Als de belastingplichtige niet akkoord is met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of als hij geen beslissing krijgt binnen de voorziene termijn, kan hij beroep aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg. Ook hier geldt het principe dat als de gemeente een georganiseerd administratief beroep tegen de opname in het leegstandsregister heeft voorzien en de opname niet is betwist, er ook bij de rechtbank van eerste aanleg geen verhaal meer mogelijk is tegen de opname. Als de gemeente echter geen georganiseerd administratief beroep tegen de registratie voorziet, kan de registratie wel nog betwist worden bij de rechtbank van eerste aanleg.

Als de eigenaar de opname correct heeft betwist volgens de beroeps- of bezwaarprocedure van het gemeentelijk reglement, kan hij na de vestiging van de belasting wel nog in beroep gaan bij de rechtbank van eerste aanleg, ook tegen de opname en het feit van de leegstand zelf.

10

GEGEVENSVER- STREKKING

10.1 GEEN MONITORING DOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Toen gemeenten nog verplicht waren om een leegstandsregister bij te houden, moesten ze jaarlijks tegen 30 april het leegstandsregister overmaken aan Wonen-Vlaanderen via de module leegstandsregister van de RWO Data Manager, een online toepassing voor de registratie van tal van ruimtelijke gegevens (zie hoofdstuk 7.2).

Sinds de afschaffing van de verplichting in 2016 gebruikt Wonen-Vlaanderen de RWO Data Manager niet meer om leegstandsregistratie in gemeenten te monitoren. De module leegstandsregister blijft echter beschikbaar voor gemeenten die met deze toepassing hun leegstandsregistratie willen opvolgen.

Momenteel is er geen systematische, wettelijk geregelde opvolging van leegstandsregistratie door de Vlaamse overheid.

10.2 OPENBAARHEID VAN BESTUUR

Het gemeentelijk leegstandsregister valt onder het Bestuursdecreet van 7 december 2018.⁵¹ Dat decreet bevat een globale regeling voor de passieve en de actieve openbaarheid van bestuur voor alle bestuursinstanties die binnen de bevoegdheid vallen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, met gelijke procedureregels voor alle bestuursniveaus in Vlaanderen. Bijgevolg kan eenieder vragen om het leegstandsregister in te kijken, en de gemeente kan die toegang in beginsel niet weigeren.

De openbaarheid van bestuur is evenwel niet absoluut. Ze is af te wegen tegenover andere belangen, zoals de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (privacy) en het handhaven van de openbare orde en veiligheid. Voor die belangen voorziet het Bestuursdecreet een uitzonderingsgrond (zie art. II.34, 2° resp. art. II.35, 6°).

De Beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur en hergebruik van overheidsinformatie van de Vlaamse overheid heeft zich al enkele keren uitgesproken over de vraag of een gemeente de privésfeer schendt als ze het leegstandsregister vrijgeeft. Een eerste beslissing is te vinden in de dossiers met nummer OVB/2016/233 en OVB/2016/240 van 14 december 2016.⁵² Ze houdt in dat gemeenten op eenvoudig verzoek de straatnamen en de huisnummers van de panden in het leegstandsregis-

ter moeten meedelen, maar andere gegevens (in het bijzonder de naam en het adres van de eigenaar) niet mogen vrijgeven. Het vrijgeven van straatnaam en huisnummer tast de bescherming van de persoonlijke levenssfeer niet aan, omdat in een leegstaand pand per definitie niemand woont of er zijn professionele activiteiten uitvoert. Zonder gegevens over de eigenaar is ook diens privacy niet bedreigd.

Een tweede beslissing is te vinden in het dossier met nummer OVB/2019/34 van 15 maart 2019. Hierin oordeelt de Beroepsinstantie dat een gemeente op vraag niet enkel inzage moet geven in de straatnaam, het huisnummer, de postcode en de gemeente van leegstaande panden, maar ook de datum sinds wanneer het pand leegstaat, de datum van het verslag of de administratieve akte (het opnameattest), het kadastrummer en de capakey van de leegstaande panden. Daarbij is op te merken dat in dit dossier de gemeente die het leegstandsregister beheert al deze gegevens ook daadwerkelijk bijhoudt in haar register; daarom mag zij inzage in deze gegevens ook niet weigeren. De beslissing van 15 maart 2019 bevestigt overigens dat de namen en adressen van eigenaars in elk geval behoren tot de persoonlijke levenssfeer en niet mogen worden vrijgegeven.

Een tweede uitzondering is de openbare orde en veiligheid. De vrijgave van gegevens uit het leegstandsregister mag geen deur openzetten voor strafbare feiten als kraken, vandalisme of inbraken. Om de openbare orde en veiligheid te waarborgen, kan het dus raadzaam zijn om aan verzoekers te vragen zich te identificeren en hun naam in een register op te nemen, of om slechts inzage te verlenen zonder gegevens op een elektronische of andere drager ter beschikking te stellen. De nood aan bepaalde voorzorgen is te beoordelen per concrete aanvraag. Die voorzorgen mogen ook niet leiden tot willekeur of tot een uitholling van de openbaarheid.

Tot slot is een overheid ook niet verplicht om de gegevens die zij heeft tot bepaalde rapporten te verwerken, om te vormen of op andere dragers of formaten aan te bieden dan zij gewoonlijk doet voor de normale uitoefening van haar taken. Dat betekent dat een gemeente de gegevens van het leegstandsregister niet anders ter beschikking hoeft te stellen dan de vorm waarin zij die heeft. Ze kan niet verplicht worden om die aan te vullen met bijkomende informatie, in een andere vorm op te lijsten, samen te vatten of om te werken tot statistieken als zij dat normaal gesproken niet doet.

1 DE VERHOUDING TOT ANDERE REGISTERS EN INVENTARISSEN

11.1 TWEEDE VERBLIJVEN

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om ook tweede verblijven te registreren en te belasten. In meer dan de helft van de Vlaamse gemeenten bestaat zo'n belasting, maar dit is geen verplichting. Er is een belangrijk verschil tussen een leegstaande woning en een woning die als tweede verblijf dient. Een tweede verblijf wordt daadwerkelijk als woning gebruikt: niet als hoofdverblijfplaats (er is niemand ingeschreven in het bevolkingsregister), maar ze is wel regelmatig bewoond en daarom ook als woning met de bijhorende privé sfeer beschermd. Een leegstaande woning is een woning die helemaal niet wordt gebruikt; ze is in principe een beschikbare ruimte voor wonen. Men houdt leegstaande woningen en tweede verblijven dan ook best uit elkaar in aparte registers. Dat is niet altijd eenvoudig, omdat in beide gevallen het ontbreken van een inschrijving als hoofdverblijfplaats een belangrijke indicatie is. Het komt ook voor dat eigenaars een woning onterecht aangeven als tweede verblijf (meestal lager belast) om leegstandsregistratie (meestal hoger belast) te vermijden.

Daarom lijkt het op het eerste gezicht misschien aantrekkelijk om leegstand en tweede verblijven gelijk te belasten. Toch zijn er goede redenen om dat niet te doen.

Om te beginnen is het bezit van een tweede verblijf een algemeen verbreid en aanvaard gebruik van het eigendomsrecht, dat men niet kan bestrijden of belasten als een vorm van overlast (tenzij men dat grondig kan motiveren). Volgens een onderzoek in opdracht van de Studiedienst van de Vlaamse Regering uit 2014 bestaat in Vlaanderen de woningvoorraad van gewone woningen in woongebieden (dus niet in vakantieparken of recreatiegebieden) gemiddeld voor 5,2% uit tweede verblijven.⁵³ De motivering van een belasting op tweede verblijven is dan ook volledig verschillend van die op leegstand. De motivering varieert van een weeldebelasting over een belasting ter compensatie van de aanvullende personenbelasting die de eigen inwoners betalen, tot een belasting vanuit de bezorgdheid om de sociale cohesie binnen de gemeente te vrijwaren.⁵⁴

Afhankelijk van de motivering zal ook het belastingtarief daarmee in een redelijke verhouding moeten staan. Meestal betekent dat voor tweede verblijven slechts een lager tarief te verantwoorden is dan voor leegstand. Maar ook als een gemeente een belasting op tweede verblijven vestigt met als motivering een weeldebelasting of als een belasting ter vrijwaring van de sociale cohesie in de gemeente, en dus hogere tarieven denkbaar zijn, is de motivering verschillend van de leegstandsbelasting. Daarom houdt men deze tarieven best uit elkaar.

Een tweede reden om leegstaande woningen en tweede verblijven uit elkaar te houden is dat het voor een eigenaar duidelijk moet zijn waarom hij wordt belast. Een tweede verblijf kan een eigenaar zonder problemen aanhouden. Een leegstaande woning vormt door het onbenut ruimtebeslag een maatschappelijk probleem. Als bestuur wil men die woning weer beschikbaar maken, en ook dat moet voor de eigenaar duidelijk zijn.

>>

Er zijn enkele praktische tips om te vermijden dat eigenaars tussen beide registraties zouden “shoppen” op zoek naar een gunstig fiscaal regime. Het leegstandsreglement bepaalt best dat een aangifte als tweede verblijf een opname op het leegstandsregister niet uitsluit. Het reglement kan nog verder gaan en stellen dat de gemeente een tweede verblijf dat niet als dusdanig wordt gebruikt, zal opnemen in het leegstandsregister en schrappen uit de lijst met tweede verblijven.

Omgekeerd kan het belastingreglement op tweede verblijven bepalen dat de gemeente de aangifte van een tweede verblijf weigert als er feiten of indicaties zijn die een effectief gebruik als tweede verblijf uitsluiten, bijvoorbeeld in volgende omstandigheden:

- Woningen die minder dan een bepaalde minimum periode per aanslagjaar bewoond worden. (Het is mogelijk om eigenaars dat te laten aantonen aan de hand van afrekeningen van water- en elektriciteitsverbruik).

- Woningen die zodanig ingericht zijn dat directe bewoning niet mogelijk is, bijv. geen aansluitingspunt voor nutsvoorzieningen, geen meubilair, geen bruikbare toegang door versperringen of uitgegroeide hagen of struiken, of andere indicaties van leegstand.

Hoewel het strikt genomen mogelijk is om bij een leegstaand tweede verblijf ook leegstandsbelasting te vragen (naast tweedeverblijfsbelasting), is het beter om dit te vermijden. Met een tweedeverblijfsbelasting belast men in feite een bepaald gebruik van de woning, dat er niet meer is als het tweede verblijf leegstaat. Met een leegstandsbelasting bestrijdt men een bepaalde toestand, namelijk afwezigheid van eender welk gebruik, dus ook als tweede verblijf. Daarom zou een rechter kunnen oordelen dat de ene belasting de andere uitsluit: een woning kan immers niet tegelijk leegstaan en dienen als tweede verblijf.

Verder is het belangrijk om ook de eigenlijke screening van tweede verblijven en leegstaande woningen op elkaar af te stemmen. Bij de leegstandsscreening zal men vaak op tweede verblijven stuiten en omgekeerd.

11.2 LEEGSTAANDE BEDRIJFSRUIMTEN

Leegstaande gebouwen registreren is uitsluitend een gemeentelijke bevoegdheid, maar leegstaande (en verwaarloosde) bedrijfsruimten worden geïnventariseerd door het Vlaamse gewest. Het eerste is geregeld in het decreet Grond- en Pandenbeleid, het tweede in het decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten⁵⁵. Het onderscheid is makkelijk te maken omdat het decreet Grond- en Pandenbeleid in zijn definitie zelf de bedrijfsruimten in de zin van het decreet van 19 april 1995 uitsluit. Daarmee zijn overlappings met de gemeentelijke leegstandsregistratie in principe uitgesloten: een gebouw of een complex dat onder de definitie van het decreet van 19 april 1995 valt, kan een gemeente niet opnemen in haar leegstandsregister. Een woning of gebouw kan dus niet tegelijk in het gemeentelijke leegstandsregister en in de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten staan.

Bij de gemeentelijke leegstandsregistratie houdt men dus best rekening met de gewestelijke definitie van bedrijfsruimten. Volgens de definitie van art. 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten is een bedrijfsruimte de verzameling van alle percelen waarop zich minstens een bedrijfsgebouw bevindt, die als een geheel te beschouwen zijn en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Die verzameling percelen moet een oppervlakte hebben van minstens 5 are (500 m²). Een bedrijfsgebouw is een gebouw of deel van een gebouw waar een economische activiteit plaatsvindt of plaatsvond. Twee elementen in de definitie zijn doorslaggevend:

1. De perceeloppervlakte van het complex is minstens 500 m²;

2. Het gebouw wordt of werd gebruikt voor een economische activiteit (omschreven als “iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag- of administratieve activiteit”).

Zo hoort een leegstaand schoolgebouw op een perceel (of complex van percelen) van meer dan 500 m² in het gemeentelijke leegstandsregister thuis, omdat er geen economische activiteit plaatsvindt of -vond. Een leegstaande winkel met een woning op een perceel van meer dan 500 m² is daarentegen een leegstaande bedrijfsruimte die het gewest moet inventariseren.

Er zijn dus geen overlappings, maar wel enkele kleine lacunes, d.w.z. uitzonderingen die noch de gewestelijke inventaris noch het gemeentelijk register kan opnemen: een bedrijfsgebouw (dus met economische activiteit en op een perceeloppervlakte van 500 m² of meer) waarin de woning van de eigenaar niet afsplitsbaar is zonder de bouwfysische integriteit aan te tasten en die nog effectief wordt benut als verblijfplaats. Zo'n bedrijfsgebouw is door art. 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 uitgesloten van inventarisatie door het gewest, maar het kan evenmin op het gemeentelijk leegstandsregister komen. Dat volgt uit art. 2.2.6, §5, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid: bedrijfsruimten die uitgesloten zijn van de toepassing van het decreet van 19 april 1995, kan een gemeentelijk leegstandsregister evenmin opnemen.

>>

11.3 VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

>>

Dit vormt weliswaar een bijzonder geval, maar zo uitzonderlijk is het niet. Hieronder vallen alle bedrijfsruimten (onder meer boerderijen, ateliers) waar geen economische activiteit meer plaatsvindt, maar die onlosmakelijk verbonden zijn met de woning die door de eigenaar wordt bewoond. Ze zijn daardoor zowel van gemeentelijke leegstandsregistratie als van de gewestelijke inventarisatie uitgesloten.

Voor splitsbare woningen bij een bedrijfsruimte (bv. vrijstaand of bouwfysisch stabiel ook als de bedrijfsruimte afgebroken zou worden) geldt een andere regeling; zolang ze in handen zijn van dezelfde eigenaar als de bedrijfsgebouwen, vallen ze onder de gewestelijke inventarisatie. Verkoopt een eigenaar van een bedrijfsruimte bv. de woning afzonderlijk, en staat die woning daarna leeg, dan komt ze in aanmerking voor opname in het gemeentelijke leegstandsregister.

Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn sinds 1 januari 2017 net als leegstaande woningen en gebouwen een zuiver gemeentelijke bevoegdheid. Hier geldt dezelfde afbakening ten opzichte van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten als onder [hoofdstuk 11.2](#) al is besproken. Ook hier zijn overlappingsen of dubbele opnames (door gemeente en gewest) dus uitgesloten.

Binnen een gemeente kan een woning of een gebouw tegelijk in het leegstandsregister en in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen staan. De regelgeving sluit een gelijktijdige opname in beide registers niet uit. Het gaat immers om verschillende problemen, die beide hinderlijk zijn en elk apart bestreden kunnen worden: een woning die leegstaat, kan in goede staat zijn, maar kan ook (aan de buitenkant) ernstige en storende gebreken en tekenen van verval vertonen. In dat geval is ook een opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen aangewezen. Omgekeerd zullen verwaarloosde woningen en gebouwen vaak leegstaan, maar niet altijd.

Het leegstandsreglement en het verwaarloozingsreglement zijn twee instrumenten die elkaar kunnen aanvullen. Verwaarlozing stelt men vast door een inspectie van de buitenkant van een pand van op het openbaar domein; leegstand kan men ook met administratief onderzoek op het spoor komen (via het bevolkingsregister, het handelsregister, het ont-

breken van aansluitingen op nutsvoorzieningen enz.). Beide problemen kunnen ook in eenzelfde screening per straat opgespoord worden.

Als een gemeente van plan is om leegstaande panden die ook nog eens verwaarloosd zijn tegelijk op te nemen in beide registers, is het raadzaam om dat expliciet op te nemen in beide reglementen (op leegstand en op verwaarlozing), en dat ook te motiveren. Een eigenaar zou immers kunnen aanvoeren dat een woning waarvan de gemeente de verwaarlozing heeft vastgesteld, door haar verwaarloosde toestand niet in aanmerking komt voor gebruik, en daarom niet in het leegstandsregister kan worden opgenomen.

Als men een pand effectief in beide registers opneemt, is het verder van belang om twee aparte opnameattesten met vaststellingen te maken. Bepaalde tekenen van verwaarlozing kunnen in de praktijk ook indicaties voor leegstand zijn (bv. gebroken ruiten of dichtgespijkerde toegangen), maar het moet voor de eigenaar altijd duidelijk zijn wat precies wordt belast en wat hij voor elke belasting apart moet ondernemen om ze te voorkomen. Een identieke akte of verslag met vaststellingen die tegelijk leegstand en verwaarlozing moeten aantonen, zou een rechter kunnen interpreteren als een en hetzelfde feit dat door dezelfde overheid in het hetzelfde jaar twee keer belast wordt, wat indruist tegen het gangbare rechtsbeginsel "non bis in idem".

11.4 ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN

Woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan men niet opnemen in het gemeentelijke leegstandsregister. Art. 2.2.6, §6, van het decreet Grond- en Pandenbeleid sluit dit formeel uit. Dit is consequent met de regelgeving voor veiligheid en basiscomfort in woningen die de Vlaamse Wooncode oplegt. Een woning opnemen in het leegstandsregister en belasting heeft immers als doel de woning opnieuw te laten bewonen. Als die woning echter ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, daar bewoning niet wenselijk en verhuring zelfs strafbaar is. Pas als een woning niet langer ongeschikt of onbewoonbaar is, maar blijft leegstaan, is een opname in het leegstandsregister mogelijk.

Het omgekeerde is wel mogelijk: een woning die eerst is opgenomen in het leegstandsregister, kan daarna ook worden opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Er kunnen zich dus twee situaties voordoen:

1. Een woning is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en komt daarna leeg te staan:

- De woning kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister, ook niet als ze in de feiten leegstaat.

- Als de woning wordt geschrapt uit de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, moet de eventuele leegstand nog vastgesteld worden. Eventuele eerdere vaststellingen kunnen niet worden gebruikt.

2. Een woning is opgenomen in het leegstandsregister en wordt daarna ongeschikt of onbewoonbaar verklaard: de woning kan wel worden opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, en blijft intussen ook opgenomen in het leegstandsregister. Schrapping uit het leegstandsregister is pas mogelijk als de woning minstens zes maanden effectief bewoond is, wat in de praktijk eerst een opheffing van de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid vergt.

>>

In de praktijk is het niet zo vanzelfsprekend om een woning die leegstaat, ook ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren en in de inventaris op te nemen. In de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid is er voor een onderzoek ter plaatse immers toestemming nodig om de woning te betreden. De meeste eigenaars zullen wel niet geneigd zijn die toestemming te geven.

Het meest voorkomende geval waarbij een woning na opname in het leegstandsregister ook ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt, is wanneer de burgemeester optreedt op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Volgens dat artikel kan de burgemeester optreden bij acuut gevaar in het kader van het algemeen belang, de veiligheid en openbare orde. Zo bijvoorbeeld als een auto tegen een gevel gebotst is, of na een ontploffing waardoor de stabiliteit van de woning in gevaar is.

Wat ook kan, maar in de praktijk weinig voorkomt, is het geval waarin een leegstaande woning opnieuw wordt bewoond, maar nog geen zes maanden. Een woning kan immers maar geschrapt worden als ze ten minste zes opeenvolgende maanden wordt bewoond. In die periode van zes maanden blijft de woning op het leegstandsregister staan en kan er eventueel een klacht komen of kan naar aanleiding van een aanvraag voor een huursubsidie toch nog een procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid opgestart worden.

11.5 GEMEENTELIJKE REGISTERS COMBINEREN

Het is juridisch mogelijk om met één reglement verschillende registers te organiseren (bijv. een belasting op leegstand, verwaarlozing en ongeschiktheid/onbewoonbaarheid onderbrengen in één reglement op verkrotting). Dat lijkt beleidsmatig transparant, maar is het niet. Het leegstandsregister heeft namelijk een specifieke juridische basis in het decreet Grond- en Pandenbeleid en specifieke rechtsgevolgen, die anders zijn voor verwaarlozing of een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Het is vaak ook niet zinvol om identieke vrijstellingsmogelijkheden te voorzien voor al deze feiten. Zo kan een vrijstelling van de belasting op leegstand zinvol zijn voor eigenaars die binnen afzienbare tijd mogelijk nog terugkeren naar hun woning (bijv. omdat ze in een instelling verblijven), maar in het geval van een verwaarloosde woning is dat wellicht veel minder gepast. Tot slot is het belangrijk dat het voor eigenaars duidelijk is waarom hun pand op welk register staat en wat de gevolgen zijn. Een reglement over meerdere registers bemoeilijkt dat.

In plaats van één enkel reglement voor verschillende registers kan een gemeente beter met een visienota of actieplan haar woonbeleid schetsen. Er is wel degelijk een verband tussen al deze registers, want allemaal bewaken ze dat woningen en de woonomgeving niet verloederen, zij het elk voor een eigen facet. Een afstemming van de registers op elkaar, en ook van de aanpak, is belangrijk om succes te boeken.

Als de gemeente toch een overkoepelend reglement wil, maakt ze daarin best een duidelijk onderscheid tussen de verschillende registers. De gemeente mag in geen geval gebouwen en woningen opnemen in het leegstandsregister die niet voldoen aan de definitie van leegstand van artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid (bv. omdat ze onafgewerkt zijn).

Een andere mogelijkheid is om weliswaar met aparte registerreglementen te werken, maar de beroepsmogelijkheden tegen opname en de procedure voor de schrapping op elkaar af te stemmen, net als de bezwaarprocedure voor de belasting. Opgelet: voor ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen is het Vlaams gewest als enige bevoegd om een inventaris te maken, ook als de gemeente een eigen belasting heeft.



BIJLAGE 1: RELEVANTE REGELGEVING

DECRETEN

Decreet van 19 april 1995 over Leegstand en Verwaarlozing van Bedrijfsruimten

Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd;

2° economische activiteit: iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit;

15° bedrijfsgebouw: elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Recht van voorkoop

Artikel 85.

§ 1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 18, § 2, of artikel 90, § 3, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.

DECRETEN

Onverminderd het eerste lid, krijgen het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, § 1, van het Heffingsdecreet, of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, § 1, van het Heffingsdecreet;

2° de woning, bedoeld in artikel 19, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 86, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten :

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;

2° afzonderlijke garages;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

4° de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

DECRETEN

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het vierde lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.

§ 2. ...

§ 3. ...

§ 4. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

§ 5. In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet Grond- en Pandenbeleid, ten minste 9% bedraagt, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en Vlabinvest apb het recht van voorkoop, vermeld in § 1, tweede lid, slechts uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning of het perceel waarop het recht van voorkoop van toepassing, gelegen is. Het advies vanwege het college van burgemeester en schepenen moet gemotiveerd zijn en minstens de redenen aangeven volgens dewelke het betrokken project voor sociaal wonen geen meerwaarde zou opleveren.

De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid, vast bij elke voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, § 2, eerste lid.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb vragen het in het eerste lid vermelde advies binnen twintig dagen nadat ze in kennis werden gesteld van de geplande verkoop. Wanneer het advies negatief is, zien de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds of Vlabinvest apb af van het recht van voorkoop. Wordt geen advies gegeven binnen een termijn van twintig dagen, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

§ 6. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.

DECRETEN

Sociaal beheer van woningen

Artikel 90.

§1. In dit artikel wordt verstaan onder de woningbezitter: de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker, naargelang van het geval.

§2. De gemeente verkrijgt onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, een sociaal beheersrecht over de woning die minstens twee jaar opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, §1, van het Heffingsdecreet, of, als de woningbezitter ze niet zelf bewoont, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, §1, van het Heffingsdecreet.

De gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, kan met een beveiligde zending het verzoek richten tot de woningbezitter om binnen een termijn van maximaal een maand toegang te verlenen tot de woning. Als de toegang geweigerd wordt of na het verstrijken van de termijn van een maand kan de burgemeester, met behoud van de toepassing van het derde lid, bij bevel machtiging verlenen om de woning zonder toestemming te bezoeken tussen acht uur en twintig uur.

Als de woning bewoond is, wordt het verzoek, vermeld in het tweede lid, gericht aan de bewoner. Het bevel van de burgemeester, vermeld in hetzelfde lid, kan in dat geval maar worden uitgevoerd als de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

De gemeente die een sociaal beheersrecht wil vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, maakt met een beveiligde zending haar voornemen bekend aan de woningbezitter en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand. Als de woningbezitter zijn opmerkingen bezorgt, kan hij vragen om mondeling gehoord te worden. De gemeente neemt een beslissing, waarbij ze rekening houdt met de opmerkingen die ze ontvangen heeft, en met de elementen die eventueel op de hoorzitting aangebracht zijn, of, bij gebrek aan opmerkingen of een hoorzitting, na het verstrijken van de termijn van een maand. De gemeente brengt de woningbezitter binnen zes maanden na de bekendmaking van het voornemen met een beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing.

DECRETEN

§3. Vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, beschikt de gemeente gedurende een termijn van negen jaar over de bevoegdheid om de woning te beheren, met inbegrip van het recht om ze te verhuren als sociale huurwoning met toepassing van de bepalingen van titel VII.

Met het oog op de verhuring zorgt de gemeente ervoor dat de woning minstens voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld krachtens artikel 5. De gemeente kan daarvoor de nodige renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

Zolang er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, kan de gemeente een beslissing nemen om het sociaal beheersrecht te beëindigen.

Als de termijn, vermeld in het eerste lid, niet volstaat om de kosten van de werkzaamheden, vermeld in het tweede lid, de jaarlijkse vergoeding, vermeld in paragraaf 4, en de normale beheerskosten te recupereren, wordt hij verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren. De Vlaamse Regering stelt de werkzaamheden vast waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn en kan een nadere omschrijving vaststellen van het begrip "normale beheerskosten".

Als er daarentegen op het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, een batig saldo is, wordt dat saldo uitgekeerd aan de woningbezitter.

§4. De woningbezitter ontvangt vanaf de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, een jaarlijkse vergoeding die overeenkomt met de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 1.1.0.0.2, eerste lid, 14°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks uitgekeerd op de verjaardag van de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid.

§5. De woningbezitter kan tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en tegen de uitoefening ervan beroep instellen bij de Vlaamse Regering. Het beroep schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse Regering regelt de procedure om het beroep in te stellen en te behandelen.

§6. De woningbezitter is verplicht de huurovereenkomsten na te leven die de gemeente heeft gesloten.

De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing

DECRETEN

tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning.

§7. De woningbezitter kan het sociaal beheersrecht voor het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 3, eerste of vierde lid, beëindigen als hij alle kostendie door de gemeente terugvorderbaar zijn, betaald heeft en hij aan de zittende huurder een huurovereenkomst als vermeld in artikel 3, §1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek aangeboden heeft, met een huurprijs die hoogstens 120% van de laatst betaalde huurprijs bedraagt.

Als de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur aangeboden worden.

§8. Zowel de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht als de beëindiging van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. De overschrijving gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent. De Vlaamse Regering stelt het model van die akte vast.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende Provincie- en Gemeentebelastingen

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

Artikel 5.

Door de bevoegde overheid worden personeelsleden aangesteld die bevoegd zijn om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van de belastingverordening en de bepalingen, vermeld in artikelen 6 en 7.

De personeelsleden, vermeld in het eerste lid, behoren inzake provinciebelastingen tot het personeel van de provincie en inzake gemeentebelastingen tot het personeel van de gemeente. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

De financieel beheerder kan niet worden aangesteld overeenkomstig het eerste lid.

DECRETEN

Artikel 6.

Om de toepassing van de belastingverordening te kunnen controleren of onderzoeken, zijn de personeelsleden, vermeld in artikel 5, gemachtigd alle fiscale onderzoeksbevoegdheden uit te voeren die krachtens artikel 11 toepassing vinden op het vlak van provincie- en gemeentebelastingen. Specifiek inzake de controle en het onderzoek van boeken en bescheiden die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting, is iedereen die over dergelijke boeken of bescheiden beschikt, verplicht die zonder verplaatsing voor te leggen op ieder verzoek van de personeelsleden, vermeld in artikel 5.

Iedereen is verplicht aan de personeelsleden, vermeld in het eerste lid, voorzien van een aanstellingsbewijs, vrije toegang te verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen. Tot particuliere woningen of bewoonde lokalen hebben die personeelsleden evenwel alleen toegang tussen vijf uur 's morgens en negen uur 's avonds, na machtiging van de politierechter tenzij uit vrije wil toegang wordt verleend.

De personeelsleden, vermeld in artikel 5, zijn eveneens gemachtigd de nodige vaststellingen te doen op het grondgebied van een andere provincie of gemeente.

Artikel 9.

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete, een bezwaarschrift indienen bij de bevoegde overheid, die handelt als administratieve overheid.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Bezwaarschriften kunnen via een duurzame drager worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het tweede lid indien de bevoegde overheid in deze mogelijkheid voorziet.

DECRETEN

§2. De bevoegde overheid of een personeelslid dat door de bevoegde overheid speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel beheerder. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

Elk personeelslid dat door de bevoegde overheid wordt aangewezen, behoort inzake provinciebelastingen tot het personeel van de provincie en inzake gemeentebelastingen tot het personeel van de gemeente. De financieel beheerder kan niet worden aangewezen.

§3. Om de behandeling van het bezwaarschrift te verzekeren, beschikt de bevoegde overheid en elk personeelslid, vermeld in §2, over de onderzoeksbevoegdheden, vermeld in artikel 6.

§4. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting. In voorkomend geval deelt de bevoegde overheid of het personeelslid, vermeld in §2, aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger de datum van de hoorzitting mee waarop het bezwaarschrift behandeld zal worden, evenals de dagen en uren waarop het dossier geraadpleegd zal kunnen worden. Die mededeling moet ten minste vijftien kalenderdagen voor de dag van de hoorzitting plaatshebben.

De aanwezigheid op de hoorzitting moet door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger aan de bevoegde overheid of het personeelslid, vermeld in § 2, schriftelijk of via duurzame drager worden bevestigd ten minste zeven kalenderdagen vóór de dag van de hoorzitting. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wordt gehoord door de bevoegde overheid, een lid van de bevoegde overheid of het personeelslid, vermeld in § 2.

De personen, vermeld in het tweede lid, ondertekenen het proces-verbaal van het verhoor.

§5. De bevoegde overheid doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Die termijn van zes maanden wordt met drie maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.

DECRETEN

De bevoegde overheid kan bij zijn beslissing de betwiste belasting, belastingverhoging of administratieve geldboete niet vermeerderen.

De beslissing van de bevoegde overheid wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en wordt tevens ter kennis gebracht van de financieel beheerder. Deze aangetekende brief vermeldt de instantie waarbij een beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

De beslissing van de bevoegde overheid is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

§6. De bepalingen van dit artikel zijn eveneens van toepassing op elke derde aan wie een administratieve geldboete wordt opgelegd.

Artikel 10.

Tegen de beslissing genomen door de bevoegde overheid of bij gebrek aan een beslissing binnen de termijnen, vermeld in artikel 9, § 5, kan een beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied waarin de belasting gevestigd werd. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing. De vormen, de termijnen en de rechtspleging voor de bevoegde rechtbanken en hoven worden geregeld zoals inzake rijksinkomstenbelastingen en gelden voor alle betrokken partijen.

Decreet Grond- en Pandenbeleid

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid Leegstandsregister

Artikel 2.2.6.

§ 1. Gemeenten kunnen een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden, hierna leegstandsregister te noemen. Een gemeentelijke verordening kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister kunnen ook toevertrouwd worden aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid of, met uitzondering van de beroepsprocedure, aan een intergemeentelijke administratieve eenheid zonder rechtspersoonlijkheid.

DECRETEN

§ 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 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.

§ 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 bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

§ 4. In afwijking van § 2 en § 3, 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 § 2, eerste lid, respectievelijk § 3.

§ 4/1. 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 paragraaf 2, eerste lid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

DECRETEN

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 in overeenstemming met de functie, vermeld in paragraaf 3.

§ 5. 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 deze afdeling beschouwd.

§ 6.

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

§ 7. De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen 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.

Activeringsprojecten

Artikel 3.1.1.

§ 1. Activeringsprojecten zijn projecten die aansluiten bij de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ontwikkelingen op het vlak van het lokaal woonbeleid.

Zij worden georganiseerd op initiatief van publieke, publiek-private of private initiatiefnemers.

DECRETEN

Zij vertrekken vanuit een visie en een plan van aanpak, vastgelegd op grond van een overleg tussen de projectleiding, planners, deskundigen, betrokken gebiedsoverheden en vertegenwoordigers van de lokale bevolking.

§ 1/1. Activeringsprojecten zijn in hoofdzaak gericht op:

1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in een of meer van de volgende inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:

- a) het leegstandsregister van de gemeente;
- b) de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de realisatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

In de subsidieaanvragen moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het register, vermeld in het eerste lid, 1°, a), of in de inventarissen, vermeld in het eerste lid, 1°, b). Daarvoor wordt ten minste een verklaring op erewoord opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren langer dan een maximumtermijn die de Vlaamse Regering bepaalt, eigenaar is van de onroerende goederen in kwestie.

Voor de toepassing van deze bepaling worden de volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd:

- 1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen, uitoefent;
- 2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de aard, de doelstelling, de omvang en de organisatorische voorwaarden van activeringsprojecten nader omschrijven.

DECRETEN

Zij kan tevens bepalen dat een prioriteitsrecht toegekend wordt aan activeringsprojecten in de schoot van gemeenten die significante inspanningen leveren op het vlak van het grond- en pandenbeleid, of die belangrijke planschade lijden.

Artikel 3.1.2.

§ 1. De Vlaamse Regering kan onder de voorwaarden, vermeld in verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen subsidie-enveloppen toekennen aan activeringsprojecten.

De subsidie-enveloppen worden bekostigd vanuit het Grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 2. De projectleiding kan de Vlaamse Regering om een subsidie-enveloppe verzoeken door middel van een standaardaanvraagformulier.

De Vlaamse Regering kan bepalen dat de standaard-aanvraagformulieren worden ingediend op grond van een oproepsysteem. Zij kan in de oproepen specifieke projectkenmerken opnemen op het vlak van de doelstellingen van het activeringsproject, de aard van de maatschappelijke groepen waarvan de ruimtelijke behoeften worden ondersteund, de aard van de gediende ruimtelijke doelstellingen of de ruimtelijke karakteristieken van het projectgebied.

§ 3. De Vlaamse Regering omschrijft de subsidiabele kosten en de procentuele grootte van de ondersteuning.

Zij bepaalt de nadere materiële en formele ondersteuningsvoorwaarden, de mogelijkheden op het vlak van de cumulatie van een subsidie-enveloppe met andere publieke middelen, evenals de methodologie aangaande de selectie van projectvoorstellen en de toekenning van de ondersteuning. De vastgestelde selectiecriteria houden rekening met de missie van het grond- en pandenbeleid, vermeld in artikelen 2.1.1 en 2.1.2.

BESLUITEN

BVR van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop

Artikel 27.

De woning of het perceel bestemd voor woningbouw, verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop overeenkomstig de bepalingen van afdeling I van Hoofdstuk VI van Titel VI van de Vlaamse Wooncode, wordt, desgevallend na werkzaamheden, aangewend met het oog op de verhuring als sociale woningen, op het verlenen van zakelijke rechten op sociale woningen of op het verlenen van zakelijke rechten op sociale kavels.

Artikel 28.

De volgende gebieden worden als bijzonder gebied in de zin van artikel 85, § 1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, beschouwd:

1° de woonvernieuwingsgebieden zoals bepaald door het besluit van de Vlaamse regering van 7 april 1998 houdende de afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden, waarin het aandeel sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 20 %. De minister erkent deze gebieden als bijzonder gebied;

2° de woningbouwgebieden zoals bepaald in het besluit vermeld in 1°, die op gemotiveerd voorstel van de gemeente, door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend. Als er in een gemeente weinig woningbouw- of woonvernieuwingsgebieden zijn, kunnen statistische sectoren gelegen in of nabij de stads-of dorpskernen eveneens op gemotiveerd voorstel van de gemeente door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend;

3° de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in de volgende 26 gemeenten: Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Huldenberg, Kortenberg, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Mesen, Overijse, Ronse, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Voeren, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem.

BVR van 17 mei 2019 betreffende het sociaal beheer van woningen

Artikel 1.

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;

2° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

BESLUITEN

Artikel 2.

De werkzaamheden, vermeld in artikel 90, §3, tweede en vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn van het sociaal beheersrecht, worden begrensd door de normen en het maximale subsidiabele bedrag in de simulatietabel voor een investeringsverrichting, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 3°, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

De minister kan de normen en het maximale subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid, na mededeling in de Vlaamse Regering specifiek in het kader van het sociaal beheersrecht verduidelijken.

Artikel 3.

Onder de normale beheerskosten, vermeld in artikel 90, §3, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, worden de volgende kosten verstaan:

1° de kosten voor de ontruiming van de woning in functie van het beheer;

2° de kosten voor het financieel, juridisch en administratief beheer;

3° de kosten voor het technisch beheer;

4° de kosten voor het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten.

Artikel 4.

Het beroep, vermeld in artikel 90, §5, van de Vlaamse Wooncode, wordt met een gemotiveerd verzoekschrift ingesteld bij de minister, binnen dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending waarmee de beslissing, vermeld in artikel 90, §2, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt bekendgemaakt.

In het eerste lid wordt verstaan onder werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

Het verzoekschrift moet, om ontvankelijk te zijn, met een beveiligde zending verstuurd worden. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

In het derde lid wordt verstaan onder agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.

BESLUITEN

Binnen drie maanden na de datum van de beveiligde zending, vermeld in het derde lid, neemt de minister een beslissing. Als er binnen die termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

Artikel 5.

De absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning waarop het sociaal beheersrecht gevestigd is, vermeld in artikel 90, §6, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, geldt voor de bewoner die voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, vastgesteld krachtens artikel 95, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode. Voor de toepassing van de voorwaarde inzake onroerend bezit wordt er, als de woningbezitter de laatste bewoner is, geen rekening gehouden met de woning waarop het sociaal beheersrecht gevestigd is.

Artikel 6.

De akte met het oog op de overschrijving in de registers van de hypothecaire openbaarmaking, vermeld in artikel 90, §8, van de Vlaamse Wooncode, wordt opgesteld aan de hand van de volgende modellen die opgenomen zijn in de volgende bijlagen, die bij dit besluit zijn gevoegd:

1° bijlage 1: het model voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht;

2° bijlage 2: het model voor de beëindiging van het sociaal beheersrecht.

Monitoringbesluit van 10 november 2011

Besluit van de Vlaamse Regering van 11 november 2011 tot bepaling van de nadere regelen voor de monitoring van het sociaal woonaanbod, de sociale eigendomsverwerving en het aanbod van standplaatsen voor woonwagens, en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets

Artikel 26/1.

§ 4. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 wordt een gemeente beoordeeld op de onderstaande prestatievelen :

1° voeren van een beleid inzake bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen;

2° aanwenden van het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, om het bindend sociaal objectief te bereiken.

Voor het prestatievel, vermeld in het eerste lid, 1°, beschikt de gemeente minimaal over een geactualiseerd leegstandsregister als vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

BESLUITEN

[...]

BVR van 16 mei 2014 (vrijstelling adviesverplichting)

Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de advies-verplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

Artikel 6.

De gemeente met vrijgestelde burgemeester:

[...]

6° werkt samen met het agentschap een strategie uit voor de lokale bestrijding van verwaarlozing;

7° komt haar verplichtingen na betreffende het leegstandsregister en het bindend sociaal objectief, zoals vastgesteld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

[...].

BVR van 8 juli 2016 (subsidie lokaal woonbeleid)

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Artikel 6.

Om de doelstelling 'werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving' te realiseren, worden in het project de volgende verplichte activiteiten opgenomen:

[...]

3° leegstaande woningen en gebouwen inventariseren conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

BESLUITEN

BVR van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid

Artikel 13.

Voor de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden' bevat het activiteitenpakket van het project bevat de volgende verplichte activiteiten:

[...]

3° leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpak

VOETNOTEN

1 Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. B.S. 15 mei 2009.

2 Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, B.S. 13 december 2016.

3 Wonen-Vlaanderen, eigen databeheer.

4 Art. 6, 6° van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en art. 13, eerste lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid.

5 Artikel 26/1, §4, eerste en tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 november 2011 tot bepaling van de nadere regelen voor de monitoring van het sociaal woonaanbod, de sociale eigendomsverwerving en het aanbod van standplaatsen voor woonwagens, en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets (Monitoringbesluit).

6 Artikel 6, 6° en 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

7 Art. 392 van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur.

8 Zie de Memorie van Toelichting bij decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, Parl. St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2012/1, 202.

9 Of elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt

10 Art. 286, §1, 1° van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur bepaalt dat de burgemeester

besluiten en de inhoud ervan bekend maakt via de webtoepassing van de gemeente, dat geldt uitdrukkelijk ook voor alle reglementen en verordeningen van de gemeenteraad..

11 In Nederland wordt het begrip "aanwijzingsbesluit" ook gebruikt in de zin van een aanwijzing (instructie) van een hogere overheid aan een lagere. Deze betekenis is hier uitdrukkelijk *niet* bedoeld.

12 zie art. 392 van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur.

13 Voor 1 januari 2010 waren gemeenten verplicht om jaarlijks een vermoedenslijst over te maken aan het Vlaams gewest (het agentschap Wonen-Vlaanderen), dat het onderzoek ter plaatse uitvoerde en de leegstandslijst van de inventaris bijhield. De naam "vermoedenslijst" gaat terug op de regelgeving in die dagen, maar is ook nu her en der nog in gebruik.

14 Rb Brussel (NI.) 7 juli 2016, 33e K.

15 Audit Vlaanderen, Thema-audit gemeentelijke belastingen en retributies, Globaal Rapport 16 februari

2016: <https://www.auditvlaanderen.be/global-rapport-thema-audit-gemeentelijke-belastingen-en-retributies>.

16 Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid gebruikt de term "zakelijk gerechtigde", de Vlaamse Wooncode gebruikt de term "houder van het zakelijk recht" in de procedure woningkwaliteitsbewaking. Er is geen inhoudelijk of juridisch verschil. Omdat de gemeentelijke leegstandsregistratie gebaseerd is op het decreet Grond- en Pandenbeleid, gebruikt deze handleiding het begrip zakelijk gerechtigde.

17 Dit volgt uit art. 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek. Het is bevestigd door het arrest van het Hof van Cassatie van 17 mei 2013, AR F.12.0093.N.

18 Decreet van 18 mei 2018 betreffende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting. Er bestond bij de eindredactie van deze handleiding echter nog een identieke passage in art. 3.1.10 van het decreet Gronden Pandenbeleid, die door deze decreetswijziging niet is geschrapt. Op basis daarvan is het mogelijk dat een koper alsnog een verlaging van de registratierechten bij de koop van een pand op een leegstandsregister krijgt.

19 Decreet van 22 juni 2018 houdende de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen, art. 4.

20 Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten

met betrekking tot wonen, art. 50 en 51.

21 Parl.St. VI.Parl. 2015-2016, 814/1 (MvT bij decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen).

22 Besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2017 tot vaststelling van de lijst van gemeenten, vermeld in artikel 85, § 5, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het kader van de voortgangstoets van 2016, B.S. 3 februari 2017.

23 Besluit van de Vlaamse regering van 18 januari 2017 tot vaststelling van de lijst van de gemeenten, vermeld in artikel 85, §5, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het kader van de voortgangstoets van 2018, B.S. 11 maart 2019.

24 Artikel 27 van het BVR van 6 oktober 1998.

25 Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten, B.S. 24 juli 2007.

26 Zoals gewijzigd bij art. 3 van het decreet van 4 mei 2018 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, en houdende de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit artikel is van kracht sinds 3 augustus 2019, de datum van inwerkingtreding van het uitvoeringsbesluit

27 Besluit van de Vlaamse regering van 17 mei 2019 betreffende het soci-

aal beheer van woningen Dit besluit is in werking getreden op 3 augustus 2019.

28 Art. 1, 3e lid van het Koninklijk besluit van 6 december 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet, B.S. 30 december 1993. Art. 1, §2 van het Koninklijk besluit van 11. december 2001 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 74 van de wet van 2 januari 2001 houdende sociale, budgettaire en andere bepalingen. Naar deze Koninklijke Besluiten zij verder verwezen voor alle details om het federale opeisingsrecht uit te oefenen.

29 Het opeisingsrecht is nader uitgewerkt in het Koninklijk Besluit van 6 december 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet, B.S. 30 december 1993. Voor alle nadere details zij verwezen naar dit KB.

30 Koninklijk besluit van 11 december 2001 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 74 van de wet van 2 januari 2001 houdende sociale, budgettaire en andere bepalingen, B.S. 22 december 2001.

31 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.

32 De definitie van kernwinkelgebied ligt vast in art. 2, 3° van het decreet van 15 juli 2016 betreffende het inte-

VOETNOTEN

graal handelsvestigingsbeleid, B.S. 29 juli 2016.

33 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake afbakening kernwinkelgebied en detailhandel Arendonk, GR 9 april 2018 (B.S. 18 juni 2018), gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel Oudenaarde, GR 1 oktober 2018 (B.S. 14 december 2018), algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Roeselare, GR 19 september 2016 (B.S. 17 maart 2017).

34 De definitie van winkelarm gebied ligt vast in art. 2, 8° van het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, B.S. 29 juli 2016. Een voorbeeld is te vinden in de al genoemde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening detailhandel van de stad Oudenaarde.

35 Vanaf 1 januari 2020 verandert de term in "intermediaire instelling" (i.p.v. "verhurende instelling"), zie art. 46 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid. Van dan af geldt ook een iets andere invulling: openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorziening of organisaties die de Vlaamse Regering daarvoor erkent, zie art. 3 van hetzelfde besluit (toekomstig artikel 1, 10° van het Kaderbesluit Sociale Huur).

36 Vanaf 1 januari 2020 valt deze verplichting weg als de verhurende ("intermediaire") instelling een welzijnsorganisatie is. In dat geval mag de huurprijs lager zijn dan de helft van de marktwaarde en hoeft de huurprijs niet kostendekkend te zijn (zie art. 47 van het Besluit van de

Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, terug te vinden in toekomstig art. 55ter van het Kaderbesluit Sociale Huur).

37 Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot wijziging van artikel 55quinquies van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en tot wijziging van artikel 1 en 2 en bijlagen 1, 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, B.S. 12 januari 2016.

38 Besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017 houdende de erkenning van BVBA Camelot Vastgoedbescherming als organisatie als vermeld in artikel 91, §1, 3°, van de Vlaamse Wooncode, B.S. 26 juli 2017.

39 Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2018 Erkenning van de bvba Entrakt als organisatie als vermeld in artikel 91, § 1, 3°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 3 januari 2019.

40 Wonen-Vlaanderen, eigen databeheer.

41 Omzendbrief KB/ABB2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.

42 Rb Brussel (NI) 31 mei 2016, 35e K.

43 Art. 286, §1, 1° van het decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur

44 Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provin-

cie- en gemeentebelastingen, B.S. 4 juli 2008.

45 Richtlijn 2010/24/EU van 16 maart 2010 betreffende de wederzijdse bijstand inzake de invordering van schuldvorderingen die voortvloeien uit belastingen, rechten en andere maatregelen, OJ L 84, 31.3.2010, p. 1–12.

46 Uitvoeringsverordening van de Europese Commissie Nr. 1189/2011 van 18 november 2011 tot vaststelling van nadere voorschriften voor sommige bepalingen van Richtlijn 2010/24/EU van de Raad betreffende de wederzijdse bijstand inzake de invordering van schuldvorderingen die voortvloeien uit belastingen, rechten en andere maatregelen, OJ L 302, 19.11.2011, p. 16–27.

47 Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.7.0.2

48 Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.6.7.1.1 tot en met 2.6.7.6.1.

49 Het versturen van het aanslagbiljet legt vast wanneer de betalingstermijn beginnen te lopen, en daardoor ook wanneer de gemeente over het geld kan beschikken. Mocht de financieel beheerder dit naar believen kunnen uitstellen, zou hij buiten het college om een grote invloed hebben op de fiscale inkomsten van de gemeente. Een opschorting beslist door het college, op basis van een gemeentelijk reglement, laat de volledige belastingbevoegdheid bij het college.

50 Te vinden in het toenmalige artikel 42 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot

begeleiding van de begroting 1996.

51 Brussel 24 februari 2016, rolnr. 2012/AR/AR/1946; Rb. Leuven 5 februari 2016, rolnr. 14/1269/A; Rb Hasselt 8 juni 2018, rolnr. AR16/2628/A.

52 Bestuursdecreet van 7 december 2018, B.S. 19 december 2018; zie vooral titel II, hoofdstuk 3 "Toegang tot bestuursdocumenten". Dit decreet vangt (onder meer) het opheffen decreet van 26 maart 2004 betreffende het openbaar bestuur en neemt hier de wezenlijke delen van over.

53 De Vlaamse overheid publiceert de beslissingen van de Beroepsinstantie op haar website: www.vlaanderen.be > publicaties. U kan het dossiernummer ingeven in het zoekscherm.

54 Het aantal tweede verblijven in Vlaanderen in 2014. (SVR – Methoden en technieken 2015/1), Brussel: Studiedienst Vlaamse Regering, 2015, zie <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/het-aantal-tweede-verblijven-in-vlaanderen-in-2014>. De berekeningen zijn onder meer gebaseerd op kadastrergegevens en het bevolkingsregister met een aantal correcties op basis van gegevens van provincies en gemeenten. Bij deze publicatie zit een bijlage met het aantal tweede verblijven per gemeente.

55 Omzendbrief KB/ABB2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit, p. 77.

56 Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, B.S. 13 september 1995.



Colofon

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Helmer Rooze
Administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 (bus 40), 1000 Brussel, België

DEPOTNUMMER D/2019/3241/290

UITGAVE oktober 2019

www.wonenvlaanderen.be