

## VLAAMSE OVERHEID

N. 2009 — 3306

[C — 2009/35900]

**10 JULI 2009. — Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen**

De Vlaamse Regering,

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, hoofdstuk VIII, afdeling 2, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 15 juli 1997, 7 juli 1998, 18 mei 1999, 30 juni 2000, 6 juli 2001, 7 mei 2004, 24 december 2004, 24 juni 2005, 23 december 2005 en 24 maart 2006, 16 juni 2006, 7 juli 2006 en 27 maart 2009;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 1.2, 2°, c), artikel 2.2.9 en artikel 7.3.2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 22 april 2009;

Gelet op advies 46.668/1 van de Raad van State, gegeven op 11 juni 2009, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening en de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK 1. — *Definities*

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° administratie : de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;

2° agentschap : het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen;

3° beroepsinstantie : het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid, vermeld in artikel 2.2.7, § 5, van het decreet;

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

5° departement : het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;

6° leegstaand gebouw : een gebouw als vermeld in artikel 2.2.6, § 2 of § 4, van het decreet, met behoud van de toepassing artikel 2.2.6, § 5, van het decreet;

7° leegstaande woning : een woning als vermeld in artikel 2.2.6, § 3 of § 4, van het decreet, met behoud van de toepassing artikel 2.2.6, § 6, tweede lid, van het decreet;

8° leegstandsregister : het gemeentelijke register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, § 1, van het decreet, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het departement.

HOOFDSTUK 2. — *Opmaak en actualisering van het leegstandsregister*

**Art. 2.** De administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen :

1° een inventaris « leegstaande gebouwen »;

2° een inventaris « leegstaande woningen ».

In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen :

1° het adres van het leegstaande pand;

2° de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;

3° de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 28°, van het decreet;

4° het nummer en de datum van de administratieve akte, vermeld in artikel 3;

5° de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;

6° eventueel, de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing overeenkomstig artikel 3.2.21 van het decreet, met de vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling;

7° eventueel, de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 6, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister. Het leegstandsregister wordt uiterlijk op 31 augustus 2010 digitaal bezorgd aan het agentschap, via de applicatie die het departement daarvoor ter beschikking stelt.

**Art. 3.** Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de inventarissen, vermeld in artikel 2, eerste lid, aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden.

De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties die worden vastgelegd in een reglement dat wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005. In dat reglement kan verwezen worden naar indicaties als vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst :

1° de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;

2° het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als « te huur » of « te koop »;

3° het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;

4° een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;

5° de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;

6° het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

De administratieve akte, vermeld in het eerste lid, bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand, vermeld in artikel 2.2.7, § 4, van het decreet.

**Art. 4.** Met het oog op de actualisering van het leegstandsregister organiseert elke gemeente minimaal jaarlijks een algemene controle van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat. Het geactualiseerde leegstandsregister wordt uiterlijk op 30 april van elk jaar vanaf 2011 digitaal bezorgd aan het agentschap via de applicatie, vermeld in artikel 2, derde lid.

#### HOOFDSTUK 3. — *Kennisgeving en beroepsprocedure*

**Art. 5.** De kennisgeving, vermeld in artikel 2.2.7, § 1, van het decreet, omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvende verslag, vermeld in artikel 3, eerste lid.

**Art. 6.** § 1. Beroep als vermeld in artikel 2.2.7, § 2, van het decreet, kan bij de beroepsinstantie aangetekend worden met een beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending. Als de gemeente beschikt over een elektronisch loket, kan het beroepschrift ook elektronisch ingediend worden via dat loket.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens :

1° de identiteit en het adres van de indiener;

2° de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

3° een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§ 2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen, vermeld in artikel 2.2.7, § 2, van het decreet, niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

**Art. 7.** § 1. De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

§ 2. De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen :

1° het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 6, § 1;

2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 28°, van het decreet;

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§ 3. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar als vermeld in artikel 2.2.6, § 7, van het decreet. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

#### HOOFDSTUK 4. — *Schrapping uit het leegstandsregister*

**Art. 8.** Voor de schrapping uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.8 van het decreet, richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, op de wijze, vermeld in artikel 6, § 1, eerste lid, voor de indiening van een beroepschrift.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De bepalingen van artikel 7, § 3, zijn voor het onderzoek van toepassing. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief of met een elektronisch aangetekende zending.

#### HOOFDSTUK 5. — *Tegemoetkoming in de kosten van het leegstandsregister*

**Art. 9.** Binnen de kredieten die daartoe ingeschreven worden op de begroting van het Vlaamse Gewest, en onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, wordt aan de gemeenten een tegemoetkoming in de kosten voor de opmaak en de actualisatie van het leegstandsregister verleend.

De tegemoetkoming bedraagt 1.000 euro, te verhogen met 0,5 euro per gebouw dat en per woning die opgenomen is in het eerste leegstandsregister dat voldoet aan de bepalingen van artikel 2.2.6 en 2.2.9 van het decreet. Voor de jaarlijkse actualisatie bedraagt de tegemoetkoming 100 euro, te verhogen met 0,5 euro per gebouw dat en per woning die op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan de actualisatie, opgenomen is in het geactualiseerde leegstandsregister dat voldoet aan dezelfde bepalingen.

De tegemoetkoming wordt ambtshalve uitbetaald door het agentschap na dat het register ingediend is overeenkomstig artikel 2, derde lid, en artikel 4.

HOOFDSTUK 6. — *Toegankelijkheid en toezicht*

**Art. 10.** Het leegstandsregister vormt een bestuursdocument overeenkomstig artikel 3, 4°, van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur en is als dusdanig toegankelijk voor het publiek.

**Art. 11.** Als het agentschap vaststelt dat een gemeente of, in het geval vermeld in artikel 2.2.6, § 1, tweede lid, van het decreet, een intergemeentelijk samenwerkingsverband zich niet gedraagt naar de bepalingen van dit besluit of van artikel 2.2.6 tot en met 2.2.9 van het decreet, stuurt het een uitnodiging tot overleg naar de gemeente of het samenwerkingsverband. Als er geen reactie komt binnen een maand na de uitnodiging of als er geen oplossing gevonden wordt binnen de termijn die afgesproken is op het overleg, meldt het agentschap dat aan de provinciegouverneur en aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de binnenlandse aangelegenheden, met het oog op een eventuele ingebrekestelling als vermeld in artikel 261, § 1, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, of op een waarschuwing als vermeld in artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

HOOFDSTUK 7. — *Uitvoering van artikel 7.3.2 van het decreet*

**Art. 12.** Voor de opname van gegevens als vermeld in artikel 7.3.2, eerste en derde lid, van het decreet, in het eerste leegstandsregister, gelden geen vormvoorschriften.

Het agentschap bezorgt de gegevens, vermeld in artikel 7.3.2, eerste lid, van het decreet, digitaal aan de gemeenten die geen inventarisbeheerder zijn als vermeld in artikel 24, 1°, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De gegevens uit de gemeentelijke registers van 2009, vermeld in artikel 7.3.2, derde lid, van het decreet, die niet voldoen aan de leegstandscriteria, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet, worden niet opgenomen.

HOOFDSTUK 8. — *Wijzigingsbepalingen*

**Art. 13.** In het opschrift van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen worden de woorden « leegstand en » geschrapt.

**Art. 14.** In artikel 1, 3°, van hetzelfde besluit worden de woorden « leegstaande gebouwen en/of woningen, » geschrapt.

**Art. 15.** In artikel 4, § 1, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in de inleidende zin van het eerste lid, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, worden de woorden « leegstaan of » geschrapt;

2° in het eerste lid, 5°, worden de woorden « leegstand en/of » geschrapt;

3° het tweede lid, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 1997, wordt opgeheven.

**Art. 16.** In het opschrift van afdeling 2 van hoofdstuk III van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2004, worden de woorden « de leegstand, » geschrapt.

**Art. 17.** Artikel 5bis van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2004 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, wordt opgeheven.

**Art. 18.** In artikel 7 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden « en/of de leegstand » geschrapt;

2° in het tweede lid, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2004, worden de woorden « en/of leegstand » geschrapt.

**Art. 19.** In artikel 8, § 1, van hetzelfde besluit wordt het derde lid opgeheven.

**Art. 20.** In artikel 9ter, § 2, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2004, worden de woorden « leegstand en » geschrapt.

**Art. 21.** In artikel 16 van hetzelfde besluit wordt § 2, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2004, opgeheven.

**Art. 22.** Bijlage V bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2004, wordt opgeheven.

HOOFDSTUK 9. — *Slotbepalingen*

**Art. 23.** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2010, met uitzondering van artikel 12, dat in werking treedt op de dag van de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad*.

**Art. 24.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, en de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 10 juli 2009.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,  
D. VAN MECHELEN

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,  
M. KEULEN