

---

**Uittreksel uit de notulen van de  
gemeenteraad**

**Zitting van:** donderdag 11 februari 2021

Koen Tack, Voorzitter  
Gino Devogelaere, Burgemeester  
Johan Delrue, Yannick Ducatteeuw, Anja Desmet, Christophe Vandererven, Davy Demets,  
Schepenen

**Aanwezig:** Prudent Lanneau, Willy Demeulemeester, Eddy Recour, Jeremie Vaneekhout, Stephan  
Titeca, Amandine Eeckhout, Tine Temmerman, Pauline Van Marcke, Louis Degroote, Rino  
Himpe, Davy Dewaele, Sofie Demurie, Nicolas Duquesnoy, Debbie Vandenberghe,  
Raadsleden  
Sonja Nuyttens, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:** Rik Colman, Petra Devos, Raadsleden

**Afwezig:** /

---

**2021/GR/013 - Registratiereglement leegstaande woningen en gebouwen: goedkeuring wijziging  
gemeenteraadsbeslissing van 14 juli 2020 met onmiddellijke ingang.**

---

De raad,

In openbare zitting vergaderd,

**Op grond van overwegingen, zowel feitelijk als juridisch**

Naar aanleiding van een bemerking van het Agentschap Binnenlands Bestuur omtrent de huidige werkwijze aangaande de registratie van leegstaande woningen en gebouwen en eventuele administratieve belastingverhoging, zoals door de gemeenteraad bepaald bij de laatste aanpassingen van het registratie- en belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen d.d. 14 juli 2020, dringt een aanpassing van deze reglementen zich op.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bijhorend uitvoeringsbesluit, stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid. De gemeente Anzegem vindt het dan ook wenselijk op het grondgebied van de gemeente het beschikbaar woningen- en gebouwenbestand optimaal te benutten. Langdurige leegstand van woningen en gebouwen moet hierbij voorkomen en bestreden worden en is dan ook opgenomen als prioritaire actie in het meerjarenplan 'Anzegem morgen'. Leegstand leidt immers tot verloedering wat extra taken voor de gemeente met zich mee kan brengen.

Op basis van het Grond- en Pandendecreet, waarvan betreffende artikel 2.2.6 overgenomen werd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nl. art. 2.9 t.e.m. 2.14, kan de gemeente een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. De bestrijding van leegstand door middel van registratie is ook een actie van de intergemeentelijke samenwerking 'Beter Wonen', waartoe ook gemeente Anzegem behoort om mee het lokaal woonbeleid vorm te geven.

Tijdens de gemeenteraad van 16 december 2019 waar de oorspronkelijke registratie- en belastingreglementen leegstaande woningen en gebouwen werden geagendeerd, werd een amendement aangebracht door een gemeenteraadslid omtrent het aangeven van leegstaande woningen door de eigenaar en een ambtshalve belastingverhoging indien dit niet (tijdig) zou gebeuren. Dit amendement werd opgenomen in het registratiereglement leegstand, dat goedgekeurd werd door deze gemeenteraad.

Het Agentschap Binnenlands Bestuur gaf hierop mee dat deze aanpassing een fiscale aangifteverplichting bij een kohierbelasting inhoudt en dat dit ook steeds opgenomen dient te worden



in het belastingreglement. Het niet naleven van een fiscale aangifteverplichting kan ook maar tot gevolg hebben dat de belasting wordt verhoogd als die verhoging bepaald is in het belastingreglement. Een toevoeging in het registratiereglement van leegstand kan geen meerwaarde bieden in die zin dat zij kan leiden tot een belastingverhoging.

Om deze reden werd aan de gemeenteraad van 14 juli 2020 een aangepaste versie voorgelegd van zowel het registratiereglement leegstand als het belastingreglement ter wijziging van de goedgekeurde reglementen op 16 december 2019. In het registratiereglement werd de werkwijze omtrent de aangifte door eigenaars van hun leegstaande woning opgenomen. Er werd voorgesteld om op basis van een overzicht van alle woningen zonder inschrijvingen, de zakelijk gerechtigden aan te schrijven om meer informatie te bekomen omtrent het leegstaande pand. Dit zal tweemaal per jaar gebeuren. De informatie die hieruit verkregen zal worden, zal gebruikt worden als een indicator, naast de andere reeds bepaalde indicatoren, voor het vaststellen van leegstand en bijhorende opname in het leegstandsregister. In het belastingreglement werd deze aangifteplicht eveneens opgenomen alsook de nodige bepalingen omtrent de eventuele ambtshalve belastingverhoging.

Op 1 december 2020 werden we vanuit het Agentschap Binnenlands Bestuur op de hoogte gebracht van hun bevindingen omtrent ons aangepast belastingreglement leegstand waarin de aangifteplicht werd opgenomen.

- De procedure tot vaststelling van een leegstaande toestand is de taak van een (inter)gemeentelijke administratieve eenheid. Dit staat los van de belasting op zich maar het is wel die leegstaande toestand die aanleiding geeft tot het heffen van de belasting. Op het ogenblik van het heffen van deze belasting is deze toestand dus al gekend en is een aangifteplicht overbodig. Hierdoor is de in artikel 5 omschreven aangifteplicht zonder inhoud en kunnen ook artikel 6 en artikel 7 niet toegepast worden. Een belastingverhoging kan enkel voor belastingen met aangifteplicht, waarbij de gemeente dus in kennis wordt gesteld van het belastbaar feit. Een fiscale aangifteplicht bij leegstand wordt sterk afgeraden omdat het niet getuigt van behoorlijk bestuur een overbodige aangifte in te stellen en zou kunnen leiden tot heel wat betwistingen.
- De bijgevoegde indicator in het registratiereglement waarin het antwoord van de zakelijk gerechtigde van het pand omtrent de toestand ervan werd opgenomen, kan gerust behouden blijven om te bepalen of een woning al dan niet als leegstand kan beschouwd worden.

Er wordt voorgesteld om deze bevindingen van ABB te verwerken in het registratie- en belastingreglement en ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

#### **Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen**

De Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid artikel 2.2.6 met latere wijzigingen, op heden overgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 2.9 t.e.m. art. 2.14)

Het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, hierna integratiedecreet genoemd;

Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur met latere wijzigingen;

Het ministerieel besluit van 19 juli 2017 houdende de toekenning van een subsidie aan het intergemeentelijk project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid "Beter Wonen Waregem/Anzegem/Spiere-Helkijn".

#### **Verwijzend naar volgende eerdere beslissingen**



De gemeenteraadsbeslissing van 6 juli 2010 houdende de goedkeuring van het reglement betreffende het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen;

De gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2013 houdende de goedkeuring van het reglement betreffende het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen;

De gemeenteraadsbeslissing van 21 februari 2017 tot aanpassing van het reglement van 6 juli 2010 betreffende het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen;

De gemeenteraadsbeslissing van 28 maart 2017 betreffende de toetreding tot de intergemeentelijke samenwerking (IGS) rond woonbeleid 'Beter Wonen'

De gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2019 tot instellen van een nieuw reglement betreffende het register van leegstaande gebouwen en woningen.

De gemeenteraadsbeslissing van 14 juli 2020 betreffende de goedkeuring van de aanpassing van het registratiereglement van 16 december 2019 op leegstaande woningen en gebouwen.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

## BESLUIT

**Art.1: Het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019 houdende vaststelling van een reglement register leegstaande gebouwen en woningen, aangepast door de gemeenteraad van 14 juli 2020, wordt aangepast met onmiddellijke ingang als volgt:**

### Definiëring

**Art.1:** Voor de toepassing van dit reglement wordt onder volgende begrippen verstaan (met toepassing van de definiëring volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 1.3) :

1° *administratie*: de gemeentelijke Dienst Huisvesting binnen de cluster Omgeving;

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

3° *gebouw*: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,

4° *leegstaand gebouw*: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor de gedeelten ervan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.1. en 4.2.2. van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals blijkt uit aangiften, akten of bescheiden. Een gebouw dat in hoofdzaak heeft gediend 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 leegstand 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 na het slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;



5° *woning*: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

6° *leegstaande woning*: een woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie;
- hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

7° *leegstandsregister*: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandenbeleid;

8° *Leegstand bij nieuwbouw*: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° *opnamedatum*: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

10° *verjaardag*: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

11° *zakelijk gerechtigde*: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik;

12° *beveiligde zending*: één van de hiernavolgende betekeniswijze: een aangetekende zending, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke ander door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van de kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

### **Leegstandsregister**

**Art.2:** De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke inventarissen:

- een inventaris "leegstaande gebouwen";
- een inventaris "leegstaande woningen".

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van het leegstaand gebouw of woning;
- de kadastrale gegevens van het leegstaand gebouw of de leegstaande woning;
- de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
- het nummer en de datum van de administratieve akte, vermeld in artikel 3;
- de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- eventueel, de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 5, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

### **Registratie van leegstand**

**Art.3:** De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel



6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister 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 datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting 1992;
- het ontbreken van een inschrijving in de bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
- woning niet of nauwelijks bemeubeld.
- Het antwoord van de zakelijk gerechtigde(n) van het gebouw of woning op het door de gemeente opgemaakte en bezorgde formulier met betrekking tot het bekomen van meer informatie over de leegstaande toestand van het pand. Om opgenomen te worden in het leegstandsregister dient deze indicator wel vergezeld te zijn van een of meerdere andere zoals hierboven vermelde indicaties. ~~Het niet, niet tijdig of niet correct invullen van dit formulier zal een ambtshalve inkohiering met bijhorende belastingverhoging van 10% bij de eventuele eerstvolgende heffing met zich meebringen (zie belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen 2020-2025)~~

Een woning die of een gebouw dat in het gemeentelijk verwaarlozingsregister staat, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

#### **Kennisgeving van registratie**

**Art.4:** De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving omvat :

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheden tot schrapping uit het leegstandsregister.

#### **Beroep tegen registratie**

**Art.5:** §1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep



wordt per beveiligde zending betekend. Dit beroepschrift, moet ondertekend zijn en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

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

Als het beroepschrift wordt ingediend 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 niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

§3. De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

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

- het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 1;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde;
- het beroepschrift is niet ondertekend.

§5. 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.

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

§7. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§8. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.



Het college van burgemeester en schepenen kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

### **Schrapping uit het leegstandsregister**

**Art.6:** §1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1,4, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1,6. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, via beveiligde zending.

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 ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief of met een elektronisch beveiligde zending.

### **Inwerkingtreding en overgangsbepalingen**

**Art.7:** Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020. Het gemeenteraadsbesluit van 21 februari 2017 betreffende de aanpassing van het reglement van 6 juli 2010 aangaande het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen wordt opgeheven op datum van 31 december 2019 en vervangen door dit besluit. De woningen en gebouwen die reeds opgenomen staan in het gemeentelijk leegstandsreglement op datum van 31 december 2019, blijven opgenomen in het register, zoals vermeld staat in de administratieve akte van leegstand en zijn onderhevig aan de bepalingen van dit nieuwe reglement houdende de registratie van leegstaande woningen en gebouwen.

Deze aanpassingen treden met onmiddellijke ingang in werking. Het gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019 houdende het registratiereglement leegstaande woningen en gebouwen, aangepast door de gemeenteraad van 14 juli 2020 worden aangepast door dit besluit. De woningen en gebouwen die op heden reeds opgenomen staan in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen in het register, zoals vermeld staat in de administratieve akte van leegstand en zijn onderhevig aan de bepalingen van dit reglement houdende de registratie van leegstaande woningen en gebouwen.

**Art.8:** Een afschrift van deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

**Art.9:** Dit reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 tot en met 288 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Gedaan in zitting als ten hoofde.



Namens de raad:

Sonja Nuyttens,  
Algemeen directeur

Koen Tack,  
Voorzitter

*Voor éénsluitend afschrift,  
Anzegem, 15 februari 2021*

Sonja Nuyttens,  
Algemeen directeur



Gino Devogelaere,  
Burgemeester