



Administratieve verordening voor de registratie van leegstaande woningen en/of gebouwen – leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied - woningen en/of gebouwen in verwaarloosde toestand - tweede verblijven

#### ARTIKEL 1: Definities

- 1) Kernwinkelgebied: de zone zoals afgebakend door het college van burgemeester en schepenen.
- 2) Tweede verblijf: is een woongelegenheid die niet leeg staat, waar niemand gedomicilieerd is en die als woonst in gebruik is. De woongelegenheid beschikt over een al dan niet gemeenschappelijke slaapgelegenheid, kookgelegenheid en badkamer. De woongelegenheid beschikt over de nodige nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, verwarming). De woning voldoet aan de Vlaamse wooncode. Meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woongelegenheid is in gebruik.
- 3) De definities en begrippen van volgende decreten en besluiten en hun eventuele wijzigingen en aanpassingen zijn van toepassing op deze verordening:
  - het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode en de eventuele wijzigingen
  - het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen, en de eventuele wijzigingen
  - het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;
  - het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en de eventuele wijzigingen
  - het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en de eventuele wijzigingen
  - het decreet houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen van 23 december 2016

#### ARTIKEL 2: Registratie

De bevoegde ambtenaren maken vier registers op:

- 1) het leegstandsregister, bestaande uit:
  - a. het register van de leegstaande gebouwen
  - b. het register van de leegstaande woningenWoningen die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet in het leegstandsregister opgenomen.
- 2) het register van leegstaande bedrijfsgebouwen in het kernwinkelgebied
- 3) het register van woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand
- 4) het register van tweede verblijven

### ARTIKEL 3: Registratiedatum

De registratiedatum is de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in minstens één van de registers wordt opgenomen. Als datum wordt genomen:

- 1) Voor het leegstandsregister: de datum van opmaak en versturen per beveiligde zending van de administratieve akte tot vaststelling leegstand
- 2) Voor het register van leegstaande bedrijfsgebouwen in het kernwinkelgebied: de datum van opmaak en versturen per beveiligde zending van de administratieve akte tot vaststelling leegstand
- 3) Voor het register woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand: de datum van opmaak en versturen per beveiligde zending van de administratieve akte tot vaststelling verwaarlozing
- 4) Voor de registratie van tweede verblijven:
  - a) de datum van het plaatsbezoek door de bevoegde ambtenaar ter vaststelling van het tweede verblijf, waarbij een verklaring op eer wordt ondertekend met vermelding van de startdatum van het effectief gebruik als tweede verblijf.
  - b) de aanvangsdatum van het geregistreerde huurcontract

### ARTIKEL 4: Procedure registratie

#### 1) Het leegstandsregister en het register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied:

- Voor bedrijfsruimten gelegen in het kernwinkelgebied en gebouwen wordt een brief of elektronische zending ter kennisgeving van de leegstand verstuurd met vermelding van de datum waarop de leegstand door de administratie werd vastgesteld. De datum wordt genoteerd in het bevolkingsregister en geldt als begindatum van de leegstand.
- Wanneer een woning, een gebouw of een bedrijfsruimte binnen het kernwinkelgebied minstens 12 opeenvolgende maanden leeg staat, stuurt de bevoegde ambtenaar een informatieve brief of elektronische zending aan de belanghebbende(n), zijnde alle zakelijk gerechtigden, met uitsluiting van de blote eigenaar. Bedoeling hiervan is de belanghebbende(n) voldoende te informeren en te vragen naar bijkomende gegevens die de leegstand in deze fase eventueel al kunnen weerleggen.
- De bevoegde ambtenaren maken foto's van de leegstaande woning, het leegstaand gebouw of de leegstaande bedrijfsruimte en maken een verslag van objectieve indicaties van de leegstand op.  
De vaststelling van de leegstand gebeurt op basis van één of meerdere van volgende objectieve indicaties:
  - I. administratieve vaststellingen:
    - het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning sinds meer dan één jaar;
    - het ontbreken van de erkenning als tweede verblijf door stad Roeselare;
    - de notatie van leegstand in het bevolkingsregister op het adres van het gebouw of de bedrijfsruimte sinds meer dan één jaar;
    - het verbruik van de nutsvoorzieningen is dermate laag dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van het gebouw of de bedrijfsruimte kan worden uitgesloten;
    - voor de woning, het gebouw of de bedrijfsruimte werd vermindering van het kadastraal inkomen gevraagd op grond van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen

- 1992;
  - voor de nieuwe, nog onbewoonde woning of leegstaand gebouw is de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer dan 7 jaar oud.
- II. onmogelijkheid om de woning te bewonen of het gebouw of de bedrijfsruimte te gebruiken:
- de toegang is geblokkeerd;
  - de toegang is verzegeld;
  - raamopeningen zijn dichtgemaakt of gesupprimeerd;
  - de winddichtheid van de woning/het gebouw/de bedrijfsruimte is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet worden gesloten);
  - de waterdichtheid van de woning/het gebouw/de bedrijfsruimte is niet gewaarborgd (dakpannen ontbreken, schoorsteen ontbreekt, regenafvoer ontbreekt);
  - de woning/het gebouw/de bedrijfsruimte is deels vernietigd of gesloopt;
  - er zijn grote structurele verbouwingswerken aan de gang;
  - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- III. uitwendige indicaties van leegstand:
- het aanbieden van de woning, het gebouw of de bedrijfsruimte als "te huur" of "te koop"
  - geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, -geschilderd)
  - neergelaten rolluiken
  - ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk
  - uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
  - storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin
- IV. inwendige indicaties van leegstand:
- de woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld
  - de vloeroppervlakte van het gebouw of de bedrijfsruimte is voor meer dan 50% niet in gebruik
- V. andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld
- De administratieve akte tot vaststelling leegstand wordt opgemaakt. De passende indicaties van leegstand worden in de administratieve akte opgenomen. De administratieve akte wordt per beveiligde zending of per elektronische zending met ontvangstbevestiging naar alle belanghebbenden gestuurd. De zending bevat eveneens de foto's van het betreffende pand. Het pand wordt opgenomen in het leegstandsregister of het register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied.
  - De belanghebbende of zijn/haar gemachtigde kan binnen de 30 dagen (vanaf de dag na de betekening van de administratieve akte tot vaststelling leegstand) beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname van het pand in het leegstandsregister of het register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied.  
Het beroep wordt bij beveiligde zending betekend aan het college van burgemeester en schepenen of per elektronische zending met ontvangstbevestiging

bezorgt aan de bevoegde ambtenaar. Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minstens het volgende:

- identiteit en adres van de indiener
- verwijzing naar de administratieve akte en woning, gebouw of bedrijfsruimte waarover het gaat
- bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet leeg staat

Het beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister of het register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied en de ontvangst ervan wordt gemeld aan de indiener ervan.

Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift).

Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend, niet uitgaat van een belanghebbende of zijn/haar gemachtigde en/of niet werd ondertekend. Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand wordt geweigerd of verhinderd. De beslissing over het beroep wordt per beveiligde zending meegedeeld of per elektronische zending met ontvangstbevestiging.

Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, wordt de opname van het pand in het leegstandsregister of het register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied definitief.

De datum van de opname is de datum van de administratieve akte.

- Na één jaar opname in het leegstandsregister is de gemeentelijke belasting verschuldigd (tenzij men vrijgesteld is).

Voor gebouwen gelegen in het kernwinkelgebied en bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied is de gemeentelijke belasting verschuldigd bij opname in het leegstandsregister of register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied (tenzij men vrijgesteld is).

- De instrumenterende ambtenaar stelt de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandsregister. De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

## 2) Het register van woningen/gebouwen in verwaarloosde toestand:

- De bevoegde ambtenaren sporen woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand op. Dit gebeurt aan de hand van technisch verslag verwaarlozing (zie bijlage 2). De graad van verwaarlozing wordt in dit verslag als volgt bepaald:
  - I staat voor 1 punt
  - II staat voor 3 punten
  - III staat voor 9 punten
- Indien een woning of een gebouw tussen de 12 en de 15 punten op het technisch verslag scoort, wordt een verwittiging aan de belanghebbenden gestuurd, ter aanmaning de toestand van het pand te verbeteren. Een kopie van het technisch verslag wordt meegestuurd om aan te tonen waar best verbeteringswerken aan het pand worden uitgevoerd.
- Indien een woning of een gebouw 15 of meer punten scoort, wordt een administratieve akte tot vaststelling verwaarlozing opgemaakt en per beveiligde zending of per elektronische zending met ontvangstbevestiging aan alle

belanghebbenden gestuurd. De zending bevat het technisch verslag en foto's van het pand.

- De belanghebbende of zijn/haar gemachtigde kan binnen de 30 dagen (vanaf de dag na de betekening van de administratieve akte tot vaststelling verwaarlozing) beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname van het pand in het register van woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand.

Het beroep wordt bij beveiligde zending betekend aan het college van burgemeester en schepenen of per elektronische zending met ontvangstbevestiging aan de bevoegde ambtenaar. Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minstens het volgende:

- identiteit en adres van de indiener
- verwijzing naar de administratieve akte en woning of gebouw waarover het gaat
- bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet verwaarloosd is

De ontvangst ervan wordt gemeld aan de indiener ervan.

Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift).

Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend, niet uitgaat van een belanghebbende of zijn/haar gemachtigde en/of niet werd ondertekend. Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. De beslissing over het beroep wordt per beveiligde zending of per elektronische zending met ontvangstbevestiging meegedeeld.

Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, wordt het pand definitief opgenomen in het register woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand. De datum van de opname is de datum van de administratieve akte tot vaststelling verwaarlozing.

- Na één jaar opname in het register van woningen/gebouwen in verwaarloosde toestand is de gemeentelijke belasting verschuldigd (tenzij men is vrijgesteld)
- De instrumenterende ambtenaar stelt de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het register van verwaarlozing.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

### 3) Het register van de tweede verblijven:

- De zakelijk gerechtigde doet bij de stad aangifte van een tweede verblijf. Dit kan op 2 manieren:
  - In geval van eigen gebruik: de zakelijk gerechtigde doet een schriftelijke aangifte van het tweede verblijf. Hij ondertekent een verklaring op eer sinds wanneer het tweede verblijf effectief in gebruik is.
  - In geval van verhuur en ontbreken van domicilie: de zakelijke gerechtigde bezorgt bewijsstukken van verhuring. Als bewijsstukken worden aanvaard: een geregistreerde huurovereenkomst en betalingsbewijzen van de huurgelden en/of de waarborg.
- In geval van eigen gebruik stellen de bevoegde ambtenaren ter plaatse het gebruik van het tweede verblijf vast.
- De registratie van het tweede verblijf wordt per brief of per elektronische zending bevestigd aan de gebruiker ervan.

- De gemeentelijke belasting is verschuldigd als de woongelegenheden op 1 januari geregistreerd staat als tweede verblijf (tenzij men is vrijgesteld).

## ARTIKEL 5: SCHRAPPING UIT HET REGISTER

### 1) Schrapping uit het leegstandsregister of het register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied

- De schrapping uit het leegstandsregister of het register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied wordt aangevraagd door de belanghebbende of zijn/haar gemachtigde door middel van een gemotiveerd verzoek dat per beveiligde zending of per elektronische zending met ontvangstbevestiging verstuurd aan het college van burgemeester en schepenen.
- Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat deze overeenkomstig de functie ervan aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of als de woning gesloopt werd.
- Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie ervan aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of als het gebouw gesloopt werd.
- Een bedrijfsruimte wordt uit het register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied geschrapt als kan aangetoond worden dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie ervan aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of als het gebouw gesloopt werd.
- Een woning, een gebouw of een bedrijfsruimte wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een vergunning voor de herindeling is goedgekeurd én de herindeling is voltooid. Als datum van voltooiing van de herindeling kan genomen worden:
  - de datum van bewoning of de te huurstelling van één van de identiteiten.
  - de datum van de verkoop of de te koopstelling van één van de identiteiten
  - de datum waarop ter plaatse wordt vastgesteld dat de herindeling voltooid is.
 De nieuw gecreëerde entiteiten worden 1 jaar na voltooiing van de herindeling elk afzonderlijk in het leegstandsregister opgenomen als ze blijven leeg staan.
- Binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek tot schrapping wordt een beslissing genomen. De beslissing wordt per beveiligde zending of per elektronische zending meegedeeld aan de indiener.
- De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.
- De belanghebbende of zijn/haar gemachtigde kan binnen de 30 dagen (vanaf de dag na de betekening van de beslissing tot weigering van schrapping) beroep aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schrapping. Het beroep wordt bij beveiligde zending of per elektronische zending met ontvangstbevestiging betekend aan het college van burgemeester en schepenen. Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minstens het volgende:
  - identiteit en adres van de indiener
  - verwijzing naar de weigering van de schrapping
  - bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet leeg staat.
 Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift). Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend, niet uitgaat van een belanghebbende of zijn/haar gemachtigde en/of niet werd ondertekend. Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand wordt geweigerd of verhinderd. De beslissing over het beroep wordt per beveiligde zending of per elektronische zending met ontvangstbevestiging meegedeeld. Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, blijft het pand opgenomen in het leegstandsregister.

## 2) Schrapping uit het register woningen en gebouwen in verwaarloosde toestand

- De schrapping uit het register van woningen/gebouwen in verwaarloosde toestand wordt aan het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending of per elektronische zending met ontvangstbevestiging aangevraagd door de belanghebbende of zijn/haar gemachtigde.
- Een nieuw technisch verslag wordt opgemaakt. Indien het pand minder dan 15 strafpunten scoort op het technisch verslag wordt het pand op datum van aanvraag van de schrapping geschrapt uit het register, tenzij kan bewezen worden dat de verwaarloosde toestand van het gebouw/de woning eerder werd weggewerkt.
- Binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek tot schrapping wordt een beslissing genomen. De beslissing wordt per beveiligde zending of per elektronische zending meegedeeld aan de indiener.
- De belanghebbende of zijn/haar gemachtigde kan binnen de 30 dagen (vanaf de dag na de betekening van de beslissing tot weigering van schrapping) beroep aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schrapping. Het beroep wordt bij beveiligde zending of per elektronische zending met ontvangstbevestiging betekend aan het college van burgemeester en schepenen. Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minstens het volgende:
  - identiteit en adres van de indiener
  - verwijzing naar de weigering van de schrapping
  - bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet leeg staat.

Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift).

Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend, niet uitgaat van een belanghebbende of zijn/haar gemachtigde en/of niet werd ondertekend. Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.

Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand wordt geweigerd of verhinderd. De beslissing over het beroep wordt per beveiligde zending of per elektronische zending met ontvangstbevestiging meegedeeld.

## 3) Schrapping uit het register van de tweede verblijven

- Een wooneigenheid wordt uit het register van de tweede verblijven geschrapt wanneer er opnieuw inschrijving is in het bevolkingsregister.
- De datum van schrapping is de datum van de inschrijving in het bevolkingsregister.

## ARTIKEL 6: INWERKINGTREDING

Huidige administratieve verordening treedt in werking op 1 juni 2020.

De administratieve verordening voor de registratie van leegstaande woningen en/of gebouwen, - leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied – woningen en/of gebouwen in verwaarloosde toestand – tweede verblijven, goedgekeurd in de Gemeenteraad van 16 december 2019, wordt opgeheven met ingang van 1 juni 2020.