



**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN  
ARRONDISSEMENT VEURNE  
GEMEENTE KOKSIJDE**

## **ZITTING VAN DE GEMEENTERAAD VAN KOKSIJDE**

**OP : 20 maart 2017**

**Tegenwoordig : L.Deltombe, voorzitter;  
M.Vanden Bussche, burgemeester;  
D.Dawyndt, A.Serpieters, L.Van Hove, R.Gantois, schepenen;  
J.Loones, G.Decorte, P.Casselmann, F.Devos, A.Cavyn, C.Castelain ,  
C. Bakeroot, I.Vancayseele, B.Dalle, H.Ghyselen, G.Verhaeghe,  
R.Mouton, I.Vandekeere, P.Hillewaere, A.Hancke, G.Vandenbroucke,  
raadsleden;  
J.Stekelorum, secretaris**

**DE GEMEENTERAAD,  
Bijeengeroepen overeenkomstig en ingevolge art. 19, 20 en 21 van het  
gemeentedecreet**

### **12. AANPASSING REGLEMENT BETREFFENDE DE OPNAME VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN/OF LEEGSTAANDE GEBOUWEN IN HET LEEGSTANDSREGISTER.**

Gelet op het gemeentedecreet, inzonderheid op artikelen 42 en 43;

Gelet op artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 21 oktober 2013 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS zonder rechtspersoonlijkheid "NIEKO" goed te keuren;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen worden;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld; dat dit reglement de regels bepaalt tot opname in en schrapping uit het leegstandsregister van woningen en gebouwen

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt;

Gelet op de noodzaak om naar leesbaarheid een afzonderlijke beslissing te nemen wat betreft de registratie van leegstand en haar procedure en anderzijds de heffingen; dat bovendien rekening wordt gehouden met de inwerkingtreding op 23/02/2017 van de omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, dat deze de stedenbouwkundige, vergunning, verkavelingsvergunning en milieuvergunning vervangt;

**BESLUIT:** goedgekeurd met unanimitéit

#### **Hoofdstuk 1: DEFINITIES EN BELASTBARE GRONDSLAG Artikel 1**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° woning:

- a. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, ongeacht of het een hoofdverblijfplaats of tweede verblijfplaats betreft;
- b. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is als toeristische verblijfplaats in de vorm van een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuis(je), een trekkershut, een paviljoen, een appartement of elk ander vergelijkbaar verblijf, bestemd voor toeristen en die dient te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of waarvan aan de hand van een stedenbouwkundig uittreksel kan blijken dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn

2° hoofdverblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan art. 5 van de Vlaamse Wooncode, waar een gezin of een alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister;

3° tweede verblijfplaats: de verblijfplaats, die voldoet aan art. 5 van de Vlaamse Wooncode, waar geen gezin of geen alleenstaande is ingeschreven in het bevolkingsregister

4° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de eventuele bijgebouwen omvat en die niet beantwoordt aan de omschrijving van woning als bedoeld onder punt 1° en 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. Worden met gebouwen gelijkgesteld de handelsruimten, praktijkruimten of ruimten geschikt voor vrije beroepen, bergingen, opslagruimtes, industriële of ambachtsruimten, loodsen;

5° zakelijk gerechtigde: houder van een van volgende zakelijke rechten:

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

6° renovatie: werken waarbij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning/ tot omgevingsvergunning/ meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en meer dan 60% van de gevelvlakken behouden blijven;

7° nieuwbouw: werken waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning/ tot omgevingsvergunning/ meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en waarbij minder dan 40% van de gevelvlakken behouden blijven;

- 8° renovatienota: een gedateerde en ondertekende nota, gericht aan de administratie, en waarin minstens is opgenomen een overzicht van de voorgenomen renovatieplannen OF een stappenplan, waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
- 9° kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:
- WC;
  - bad of douche;
  - kookgelegenheid,
- en** waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- 10° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
- a) een aangetekend schrijven;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 11° leegstaande kamer: een kamer die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt als kamer in de zin van dit besluit;
- 12° leegstandsregister: het register van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen zoals bepaald en opgemaakt volgens de bepalingen van dit besluit;
- 13° 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 gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning of afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. 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.
- 14° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt als woning in de zin van dit besluit;
- 15° verklaring van leegstand: het door een zakelijk gerechtigde ondertekende document waarin een zakelijk gerechtigde de staat van leegstand van het gebouw of de woning bevestigt.
- 16° administratie: IGS NIEKO, belast door het schepencollege met de opmaak en het beheer van het leegstandsregister
- 17° beroepsinstantie: administratieve beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen of het door haar gedelegeerde personeelslid van het gemeentebestuur;
- 18° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;
- 19° Dag : kalenderdag
- 20° 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;

## **HOOFDSTUK 2: OPMAAK VAN DE INVENTARIS, VASTSTELLING EN BEOORDELING VAN DE LEEGSTAND**

### **Artikel 2: de inventaris**

§ 1 De administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen, die samen het leegstandsregister vormen:

- 1° een inventaris "leegstaande gebouwen";
- 2° een inventaris "leegstaande woningen".

In elke inventaris worden minimaal volgende gegevens opgenomen:

- 1° adres van het leegstaande gebouw of woning
- 2° kadastrale gegevens
- 3° identiteit en adres van de zakelijk gerechtigde
- 4° nummer en datum van de administratieve akte, zoals vermeld in §2 van dit artikel;
- 5° indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname
- 6° de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing volgens dit besluit met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling
- 7° datum van indiening van een beroep tegen de opname in de inventaris, en de datum en aard van de beslissing in beroep

§ 2 De opname in één van de inventarissen gebeurt door de aangestelde ambtenaren van de administratie aan de hand van een genummerde en gedateerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen en indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte is gelijk aan de opnamedatum en geldt als datum van vaststelling van leegstand.

§ 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt per beveiligde zending de 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(s) of zakelijk gerechtigde(n) en zijn/hun eigendomsaandeel/aandeel zakelijk recht.

### **Artikel 3: Beoordeling en vaststelling van de leegstand**

§ 1 De vaststelling van de leegstand gebeurt op basis van volgende indicaties zoals o.a. de verklaring van leegstand, het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister; het aanbieden als "te huur" of "te koop"; het ontbreken van nutsvoorzieningen; het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten; de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit; getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent; schriftelijke vraag tot vrijstelling tweede verblijfbelasting wegens leegstand of onbewoonbaarheid; rolluiken die langdurig neergelaten zijn; verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd); een volle brievenbus gedurende lange tijd; de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang; enz...

§ 2 Een woning gebruiken als opslagruimte wordt niet beschouwd als bewoning. Wanneer bijvoorbeeld een ruimte boven een winkel op grond van objectieve gegevens als woning kan worden beschouwd, moet worden nagegaan of die ruimte een woonfunctie heeft. Kan ze niet als woning worden beschouwd, dan moet de regeling voor gebouwen toegepast worden. Een ander gebruik van de woning dan effectieve bewoning, ofwel als hoofdverblijfplaats ofwel als tweede verblijfplaats, wordt niet aanvaard als zijnde effectief gebruik van de woning.

### **Artikel 4: Kennisgeving**

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- 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 mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

### **Artikel 5: Beroepsprocedure**

§ 1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na de verzendingsdatum van de kennisgeving vermeld in artikel 4, kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep moet per beveiligde zending ingediend worden. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. Het beroepschrift moet gedagtekend en ondertekend zijn en moet minstens volgende gegevens bevatten:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener
- 2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en van het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- 3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte gebeurd is. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed;
- 4° indien het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke en ondertekende machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair;

§ 2 Zolang de termijn van dertig dagen zoals bepaald in §1 van dit artikel niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift worden ingediend, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§ 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 §1 van dit artikel
- het beroepschrift gaat niet uit van de zakelijk gerechtigde
- het beroepschrift is niet ondertekend
- het beroepschrift is niet gemotiveerd

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

§ 5 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. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 6 De beroepsinstantie doet een 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 aan de indiener.

§ 7 Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de negentig dagen zoals bepaald in § 6 van dit artikel 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 wordt betwist, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de opnamedatum.

§ 9 Hoger beroep tegen de beslissing van de administratieve beroepsinstantie met betrekking tot de opname in het leegstandsregister kan ingesteld worden bij de rechtbank van eerste aanleg, op voorwaarde dat het administratief beroep werd uitgeput.

### **Artikel 6 Schrapping uit de inventaris**

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 1°. 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, de aanslag in de tweede verblijfbelasting of desgevallend na een onderzoek ter plaatse. Het onderzoek ter plaatse kan alleen vaststelling doen van feiten op datum van het onderzoek.

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 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. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data (bv. de aanvangsdatum van effectief gebruik te bewijzen met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, ...) of desgevallend na een onderzoek ter plaatse. Het onderzoek ter plaatse kan alleen vaststelling doen van feiten op datum van het onderzoek.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt een zakelijk gerechtigde een gemotiveerd en ondertekend verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken van gebruik overeenkomstig paragraaf 1 van dit artikel;

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

### HOOFDSTUK 3: OVERGANGSMAATREGELEN EN TOEZICHT

#### Artikel 7

De woningen en gebouwen opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, opgemaakt op basis van het raadsbesluit van 19 december 2016 betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister, worden opgenomen in het leegstandsregister volgens dit besluit en behouden hun oorspronkelijke opnamedatum.

#### Artikel 9

Het reglement betreffende de opname van leegstaande woningen en/of leegstaande gebouwen in het leegstandsregister goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 december 2016 wordt opgeheven met ingang van 01.05.2017

#### Artikel 10

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden in het kader van het algemeen toezicht.

Gedaan te Koksijde in zitting datum als boven.

Namens de leden van de raad.

De secretaris,  
get. J. Stekelorum

De voorzitter,  
get. L. Deltombe

De secretaris,

De voorzitter,

Joeri STEKELORUM

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De gemachtigde beambte  
(art. 126 G.W. en art. 45 B.W.)

Luc DELTOMBE

Secretaris,  
Joeri STEKELORUM