



Repertoriumnummer <b>2015 /</b>
Vonnisnummer <b>2015 /</b>
Datum van uitspraak <b>26.02.2015</b>
Rolnummer <b>14/2537/A</b>
Pro deo nummer

#### Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Vrijgesteld van het griffierecht.  
Afschrift ter kennis gebracht in  
uitvoering van artikel 352 van  
het Gerechtelijk Wetboek.

☐ Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

## Rechtbank van eerste aanleg LIMBURG, Afdeling Hasselt, sectie burgerlijk

### Eindvonnis

11<sup>e</sup> kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

**INZAKE 14/2537/A**

**- Eiser -**

Vertegenwoordigd door Mr. GEBUERS Joris, advocaat te Beringen, Scheigoorstraat 5.

Tegen

**DE GEMEENTE TESSENDERLO**, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, met kantoren te 3980 Tessenderlo, Markt z/n

**- Verweerster -**

Vertegenwoordigd door Mr. GODELAINE Philippe, advocaat te 3980 Tessenderlo, Stationsstraat 24/001

**VOLGT HET VONNIS:**

**I. PROCEDURE**

De zaak werd ingeleid via een verzoekschrift op tegenspraak in fiscale zaken neergelegd op 23 september 2014.

Verweerster heeft een conclusie neergelegd. Beide partijen hebben een bundel met overtuigingsstukken neergelegd.

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 8 januari 2015 waarop de advocaten van beide partijen hebben gepleit.

## **II. SAMENVATTING VAN DE FEITEN**

Eiser is eigenaar van een appartement gelegen in [REDACTED]. Eiser heeft op 9 januari 2014 (geregistreerd op 28 januari 2014) een woninghuurovereenkomst afgesloten waarbij het betrokken appartement wordt verhuurd aan de familie [REDACTED] en dit voor de duur van één jaar, van 1 februari 2014 tot 31 januari 2015.

Op 18 juli 2014 stelde de gemeente Tessenderlo in een administratieve akte de leegstand van het betrokken pand vast. De motivering luidde dat het betrokken pand "Sedert minstens 12 maanden leegstaat, zoals blijkt uit bijgevoegd technisch verslag". Het bijgevoegde verslag vermeldde :

"Op datum van 18 juli 2014 stelde de controlerende ambtenaar (...) vast dat het pand gelegen [REDACTED] (...) leegstaat volgens artikel 5 en 6 van het gemeentelijk reglement leegstand.

De redenen zijn dat:

- Er is geen inschrijving in het bevolkingsregister sinds 12/07/2013.
- De woning vorig jaar niet was aangegeven als tweede verblijf."

Eiser tekende op 4 augustus 2014 via zijn raadsman bezwaar aan tegen de akte van leegstand. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 augustus 2014 werd het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

## **III. DE VORDERINGEN**

Eiser vraagt om:

- te zeggen voor recht dat het "Reglement Leegstand" – in de versie zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tessenderlo in de zitting van 17 december 2012 – en het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tessenderlo van 28 augustus 2014, beide onwettig zijn;
- de administratieve akte tot vaststelling van leegstand van het pand van eiser gelegen te [REDACTED] nietig te verklaren;
- verweerster te veroordelen tot de kosten van het geding.

Verweerster vraagt om de vordering van eiser ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en eiser te veroordelen tot de kosten van het geding.

#### **IV. BEOORDELING DOOR DE RECHTBANK**

##### **A. Ontvankelijkheid**

De ontvankelijkheid van de vordering van eiser wordt niet betwist en de rechtbank bemerkt geen ambtshalve op te werpen gronden van onontvankelijkheid. De vordering is ontvankelijk.

##### **B. Grond van de zaak**

###### **1. Formele motiveringsplicht**

De rechtbank is van oordeel dat er geen schending is van de formele motiveringsplicht. Verweerster heeft in de beslissing van 28 augustus 2014 aangegeven dat volgens haar de door eiser opgegeven argumenten geen reden tot vrijstelling zijn voor de leegstand.

Hieruit blijkt dat verweerster van oordeel dat er leegstand is indien er geen inschrijving in het bevolkingsregister en geen aangifte als tweede verblijf is en dat de door eiser opgegeven redenen daar geen afbreuk aan doen.

De vraag of deze stelling van verweerster correct is, behoort tot de grond van de zaak.

###### **2. De beoordeling van de leegstand**

Artikel 5 van het gemeentelijk Reglement Leegstandsregister bepaalt:

(...)

B. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- a. hetzij de woonfunctie;
- b. hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt
- c. hetzij de registratie ervan als tweede verblijf, zoals vastgesteld in het belastingkohier tweede verblijven van het lopende jaar en dit met een maximum van 1 tweede verblijf per zakelijk gerechtigde.

(...)



- D. Criteria ter beoordeling van leegstand van een gebouw of woning:
1. Er is gedurende minstens één jaar geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning.
  2. Er ontbreekt een aansluiting op minstens één nutsvoorziening
  3. Er werd een vermindering in het kadastraal inkomen bekomen, overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992
  4. Het is onmogelijk het gebouw of de woning te betreden owv. een geblokkeerde toegang, verzegeling, dichttimmeren van deur en/of ramen, geblindeerde raamopeningen.
  5. De winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd owv. zeer zware infiltraties via het dak, de gevels, belangrijke glasbreuk op één of meerdere plaatsen, het buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning.

Wanneer aan één van de hierbovenvermelde criteria niet wordt voldaan, wordt het gebouw of de woning opgenomen in de inventaris. De vermelde termijnen worden berekend op datum van de administratieve akte.

- E. Als uit één van de drie hiernavolgende criteria niet onmiddellijk leegstand kan vastgesteld worden, voert de administratie één jaar na de eerste vaststelling een tweede controle uit op dit criterium alvorens het gebouw of de woning als leegstaand wordt beschouwd en in de inventaris wordt opgenomen:
1. Er zijn volgende uitwendige indicaties van leegstand: affichering te koop/te huur, langdurig neergelaten rolluiken, uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus, langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin.
  2. Er kan door de ramen of andere openingen vastgesteld worden dat het gebouw of de woning niet of nauwelijks bemeubeld is.
  3. Getuigenverklaringen van aangrenzende burens en/of de wijkagent geven aan dat het gebouw of de woning niet gebruikt/bewoond wordt.

Artikel 2.2.6 van het Vlaamse Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 (verder afgekort DGP), bepaalt:

#### § 1

Elke gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

(...)

### § 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 door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

(...)

Artikel 3 van het Besluit van houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister van 10 juli 2009 (verder afgekort BLR) bepaalt:

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.



Uit het BLR volgt dat een gemeente een lijst van “indicaties” opstelt op basis waarvan de leegstand kan worden beoordeeld (zie letterlijk artikel 3 van het BLR). Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister is een mogelijke “indicatie” van leegstand.

De stelling van verweerder komt er in essentie op neer dat het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister (gecombineerd met een gebrek aan aangifte van tweede verblijf) een soort onweerlegbaar vermoeden van leegstand inhoudt. Minstens gaat verweerder er van uit dat eiser het tegenbewijs tegen dit vermoeden ondanks de door hem aangevoerde argumenten niet levert. De rechtbank volgt deze stelling van verweerder niet.

Aangezien het (slechts) om een “indicatie” gaat, is de rechtbank van oordeel dat het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister niet dermate doorslaggevend kan zijn dat het onmogelijk zou zijn om op basis van andere bewijselementen aan te tonen dat er geen leegstand is.

Dit wordt ook bevestigd door de Vlaamse Minister van Wonen in het antwoord op parlementaire vraag nr. 289 van 20 februari 2013. Daarin stelt de Minister dat “de inschrijving in het bevolkingsregister een element kan zijn. Er moet opgemerkt worden dat er ook vormen van bewoning mogelijk zijn zonder inschrijving in het bevolkingsregister. De inschrijving in het bevolkingsregister (...) blijft een louter element voor de beoordeling”.

De rechtbank leidt hieruit af dat het voor de eigenaar van een woning mogelijk moet zijn om aan te tonen dat er bewoning is en geen leegstand, ook indien de gemeente uitgaat van de indicatie dat er geen inschrijving in het bevolkingsregister is. In de mate dat het gemeentelijk reglement (of de interpretatie ervan) dergelijke mogelijkheid tot tegenbewijs niet toelaat, is het in strijd met artikel 2.2.6 DGP, zoals nader uitgevoerd door artikel 3 BLR. Eiser verwijst in die optiek terecht naar artikel 159 van de Grondwet.

Uit de door eiser voorgelegde stukken blijkt dat er:

- een woninghuurovereenkomst was afgesloten met de familie [REDACTED] en dit voor de periode van 1 februari 2014 tot 31 januari 2015;
- er (voorschot)facturen voor water, gas en elektriciteit werden verstuurd aan deze huurders voor levering op het adres van de betrokken woning en in de periode van de huurovereenkomst;
- de wijkagent op 24 maart 2014 en 13 juni 2014 vaststellingen deed die er op duidelijk wijzen dat de familie [REDACTED] de woning effectief bewoont.

De rechtbank is van oordeel dat rekening houdend met deze elementen, het gebrek aan inschrijving in het bevolkingsregister en aan inschrijving als tweede verblijf, op zich geen doorslaggevende indicatie is om leegstand aan te tonen. Verweerster heeft in de beslissingen 18 juli 2014 en 28 augustus 2014 naar geen enkel ander element verwezen. Verweerster toont niet aan dat er andere indicaties van leegstand zijn zoals vermeld in de artikelen 5.D en 5.E van het Reglement van de gemeente of artikel 3 BLR.

Verweerster heeft het bewijs van de leegstand niet geleverd en heeft dus ten onrechte vastgesteld dat de betrokken woning leegstaat. De vordering van eiser is gegrond.

In die omstandigheden dient de rechtbank niet nader in te gaan op de overige argumenten van eiser.

#### **V. KOSTEN VAN HET GEDING**

Verweerster dient als de in het ongelijk gestelde partij de kosten van het geding te betalen. Het voorwerp van de vordering is de opname in de vaststelling van leegstand. Deze vordering is niet in geld waardeerbaar, zodat verweerster een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd is van 1.320,00 euro.

\* \* \* \* \*

De voorschriften van de artikelen 2-30 tot 37 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

#### **OM DEZE REDENEN:**

De rechtbank beslist in eerste aanleg en op tegenspraak.

De rechtbank verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en als volgt gegrond.

De rechtbank verklaart de administratieve akte tot vaststelling van leegstand van het pand van eiser gelegen te 3980 Tessenderlo, Eersels 129 nietig bij gebrek aan bewezen leegstand.



De rechtbank veroordeelt verweerster tot betaling van kosten van het geding, door de rechtbank voor eiser vereffend op 1.320,00 euro rechtsplegingsvergoeding.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de elfde kamer, op het gerechtshof te Hasselt, op 26.02.15 alwaar zetelden:

De heer R. MOMMEYER, enige rechter, en,  
De heer Ph. NEVEN, griffier, hoofd-van-dienst.



PH. NEVEN



R. MOMMEYER