

////////////////////////////////////

POTENTIEEL INZETBARE RUIMTE IN KAART

////////////////////////////////////

Versie	3.0
Auteur	Hans Vliebergh (Informatie Vlaanderen)
Datum aanmaak	18 november 2015
Datum afdruk	22 februari 2016
Interne bestandsnaam	PIRK Eindrapport_V1.docx
Documenthistoriek	1.0: Eerste versie` 2.0: Revisie (Tony Vanderstraete, Informatie Vlaanderen) 3.0: Aanpassingen na bespreking in PIRK stuurgroep (19/02/2016)

INHOUD

1	Managementsamenvatting.....	4
2	Lijst van afkortingen.....	5
3	Inleiding.....	6
4	Bevraging van de centrumsteden	7
5	De 4 gewestelijke registers	8
5.1	Overzicht en beschrijving	8
5.1.1	Inventaris leegstaande woningen en gebouwen	8
5.1.2	Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten	9
5.1.3	Register Onbebouwde Percelen	10
5.1.4	Inventaris ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	13
5.2	Bevraging van de centrumsteden	14
5.3	Opmerkingen en conclusies	16
6	Processen en praktijken m.b.t het verzamelen van informatie over leegstand en/of onbebouwde terreinen	18
6.1	Overzicht en beschrijving van de processen	18
6.1.1	Leegstaande woningen en gebouwen	18
6.1.2	Leegstaande bedrijfsruimten	20
6.1.3	Onbebouwde terreinen	21
6.1.4	Leegstaande handelspanden	22
6.2	Bevraging van de centrumsteden	24
6.3	Opmerkingen en conclusies	25
7	Andere potentiële databronnen	27
7.1	Bizlocator	27
7.2	Stedelijke Ruimtemonitor Wonen (Kortrijk)	27
7.3	Monitoring kantorenleegstand (Jones lang LaSalle)	28
8	Slotconclusies en Visie PIRK	29
8.1	Vaststellingen	29
8.2	PIRK 1.0	30
8.3	PIRK 2.0	32
8.4	PIRK 3.0	34
8.5	Opmerkingen en vragen bij de gefaseerde aanpak	36
9	Referenties.....	37
10	Bijlagen.....	38
10.1	Bijlage 1: Vragenlijst	38
10.2	Bijlage 2: Resultaten bevraging per centrumstad	43
10.2.1	Aalst	43
10.2.2	Antwerpen	47
10.2.3	Brugge	50
10.2.4	Genk	53
10.2.5	Gent	56
10.2.6	Hasselt	60
10.2.7	Kortrijk	64
10.2.8	Leuven	67
10.2.9	Mechelen	71
10.2.10	Oostende	74
10.2.11	Roeselare	78
10.2.12	Sint-Niklaas	82
10.2.13	Turnhout	86

1 MANAGEMENTSAMENVATTING

Het haalbaarheidsonderzoek PIRK had tot doel na te gaan in welke mate een aanpak kan uitgewerkt worden die gemeenten toelaat informatie over leegstand en onbenutte gronden accurater en efficiënter te verzamelen zodat de beleidsvragen over potentieel inzetbare ruimte beter kunnen worden beantwoord.

De bevindingen, conclusies en het plan van aanpak geformuleerd in dit haalbaarheidsonderzoek kwamen tot stand op basis van diepte-interviews met de 4 centrumsteden die deel uitmaken van de PIRK-stuurgroep, een uitgebreide bevraging van alle 13 centrumsteden en de discussies gevoerd in de PIRK-stuurgroep. De 13 centrumsteden zijn Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout. De PIRK-stuurgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van het Kenniscentrum Vlaamse Steden, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, Wonen Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen, Informatie Vlaanderen en de steden Aalst, Antwerpen, Gent en Leuven. De stuurgroep wordt voorgezeten door Linda Boudry (Directeur KCVS).

De belangrijkste conclusies die in dit onderzoek naar boven kwamen zijn de volgende:

- De informatie in bestaande gewestelijke registers is ontoereikend voor het beantwoorden van stedelijke beleidsvragen. De informatie die in de gewestelijke registers is opgenomen is meestal wel juist, maar tal van woningen, gebouwen of percelen die er zouden moeten inzitten, ontbreken.
- Centrumsteden hanteren een ruime variëteit aan processen om leegstand te detecteren, alsook processen die indicaties van leegstand kunnen leveren.
- Sommige centrumsteden leggen op basis hiervan lokaal een vermoedenslijst van leegstand aan die een bredere basis vormt dan de decretale gewestelijke registers. Deze vermoedenslijsten zijn echter onvoldoende structureel om als beleidsinstrument te dienen.

Dit haalbaarheidsonderzoek stelt een gefaseerd plan van aanpak voor, waarbij zowel op korte als op lange termijn kwaliteits- en efficiëntiewinsten kunnen worden gerealiseerd.

- **PIRK 1.0** (korte termijn): drie actiepunten die ervoor moeten zorgen dat de basis van PIRK uniformer en inhoudelijk beter wordt, de uitzuivering van wat niet effectief leegstaat vlotter kan verlopen en de controle op het terrein efficiënter kan.
 - o Het verspreiden van 'Best Practices', een lijst met processen en praktijken over het verzamelen van informatie over potentieel inzetbare ruimte tot stand gekomen op basis van gesprekken met de 13 centrumsteden.
 - o Onderzoek naar het wettelijk gebruik van verbruiksgegevens (water, gas en/of elektriciteit) voor de detectie van leegstand.
 - o Het verrijken van PIRK met andere databronnen (kerken, leegstaande kantoren en brownfields).
- **PIRK 2.0** (middellange termijn): De integratie van het gebouwenregister zal door het aanleveren van een unieke identificatie van gebouw en gebouweenheid ervoor zorgen dat bestaande gemeentelijke processen beter op elkaar kunnen inspelen.
- **PIRK 3.0** (lange termijn): Uitwerken van een (de)centraal PIRK-systeem waar alle potentieel inzetbare ruimte in terecht komt.

2 LIJST VAN AFKORTINGEN

AGIV: Agentschap voor geografische informatie Vlaanderen

AO: Agentschap Ondernemen

BPA: Bijzonder Plan van Aanleg

CIB: Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen

HOLV: Heffing op Leegstand en Verwaarlozing

KCVS: Kenniscentrum Vlaamse Steden

ORIS: Open Real Estate Information Services

PIRK: Potentieel Inzetbare Ruimte in Kaart

POM: Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij

VICTOR: Vlaamse ICT Organisatie

VKBO: Verrijkte Kruispuntbank Ondernemingen

VLABEL: Vlaamse Belastingdienst

VLOK: Vlaams loket Woonkwaliteit

ROP: Register Onbebouwde Percelen

RUP: Ruimtelijke Uitvoeringsplan

WMS: Web Map Service

3 INLEIDING

Het Kenniscentrum Vlaamse Steden (KCVS) zet sterk in op een slim verdichtingsbeleid van het stedelijk weefsel om zo een duurzaam antwoord te bieden op de verwachte demografische groei in de centrumsteden en, bij uitbreiding, Vlaanderen. 'Potentieel Inzetbare Ruimte in Kaart' brengen, i.e. informatie verzamelen over onbebouwde percelen en leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, is hierbij cruciaal.

De Studie '*Leegstand en herbestemming, inventariserend onderzoek naar beleid en maatregelen*' (december 2013) uitgevoerd door Universiteit Antwerpen in opdracht van het KCVS toonde aan dat de vandaag bestaande gewestelijke registers, hoewel samengesteld op basis van gemeentelijke informatie, geen betrouwbaar integraal overzicht bieden van de potentieel inzetbare ruimte op gemeentelijk vlak.

De bedoeling van dit haalbaarheidsonderzoek is na te gaan in welke mate een aanpak kan uitgewerkt worden die gemeenten toelaat informatie over leegstand en onbenutte gronden accurater en efficiënter te verzamelen zodat de beleidsvragen over potentieel inzetbare ruimte beter kunnen worden beantwoord.

In dit onderzoek zijn volgende onderdelen te onderscheiden:

1. Het onderzoeken van de 4 gewestelijke registers die vandaag informatie bevatten die rechtstreeks of onrechtstreeks leegstand van gebouwen impliceert of informatie bevat over onbebouwde percelen. Hierbij werd bekeken welke informatie deze registers precies bevatten en in welke mate de data bruikbaar zijn om beleidsbeslissingen inzake slimme verdichting te ondersteunen.
2. Oplijsten van alle gemeentelijke processen die door de centrumsteden worden gebruikt en die mede bijdragen tot het verzamelen van informatie over leegstaande gebouwen en woningen en onbenutte percelen. Het merendeel van deze processen ligt aan de basis van de totstandkoming van de 4 gewestelijke registers.
3. Het inventariseren en onderzoeken van andere potentiële databronnen. Hier gaat het over databronnen die sommige gemeenten vandaag al gebruiken, maar ook over databronnen die nog niet zijn ingeschakeld in de gemeentelijke processen.
4. Een voorstel van aanpak over hoe gemeenten in de toekomst beter de beleidsvragen over potentieel inzetbare ruimte kunnen beantwoorden, gebaseerd op een gemeenschappelijke visie en rekening houdend met de noden en verwachtingen van de centrumsteden. Er werd onderzocht hoe het project gefaseerd kan worden aangepakt en welke kwaliteits- en efficiëntiewinsten op korte termijn dan wel lange termijn kunnen worden gerealiseerd.

De focus ligt in de eerste plaats op de leegstaande gebouwen (woningen, bedrijfsruimten, handelspanden en kantoorruimte en kerken). Onderzoek naar onbebouwde terreinen is eveneens in dit onderzoek opgenomen maar het optimaliseren van het Register Onbebouwde Percelen (ROP) wordt bekeken in een parallel project (TERRA/ROP).

4 BEVRAGING VAN DE CENTRUMSTEDEN

Dit haalbaarheidsonderzoek is grotendeels gebaseerd op diepte-interviews met de 4 centrumsteden die deel uitmaken van de PIRK-stuurgroep (Aalst, Antwerpen, Gent en Leuven) en een uitgebreide bevraging van alle 13 centrumsteden. Deze steden zijn Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout.

De bevraging was tweedelig, en betrof:

1. Het peilen naar de accuraatheid van de bestaande gewestelijke registers op gemeentelijk niveau. Onder accuraatheid moet worden verstaan:
 - a. de volledigheid (zitten alle op te nemen gebouwen, woningen of percelen in het register?) aan de hand van een quotering van 1 tot 5;
 - b. de actualiteit (hoe vaak wordt het register bijgewerkt) aan de hand van een quotering van 1 tot 5;
 - c. de juistheid (zijn alle gebouwen, woningen of percelen die in het register zijn opgenomen ook terecht opgenomen?) aan de hand van een quotering van 1 tot 5.
2. Het verzamelen van processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t leegstand en/of onbebouwde terreinen. Hierbij moet worden opgemerkt dat werd gepeild naar processen en praktijken breder dan de gewestelijke registers. Dus leegstand niet noodzakelijk vanuit het perspectief van de registers, maar processen die ook de vermoedens van leegstand detecteren (bijv. gebouwen die minder dan 12 maand leegstaan).

Nadat de 13 steden de vragenlijst hadden ingevuld, volgde er een telefonische bespreking. De contactpersonen bij de gemeenten waren in eerste instantie de GIS-coördinatoren, maar in de meeste gevallen werd de hulp ingeroepen van experts in de lokale diensten (o.a. diensten wonen, ruimtelijke ordening, urbanisatie en lokale economie).

De resultaten van deze bevestigingen zijn integraal terug te vinden in bijlage ([Hoofdstuk8: bijlagen](#)) en worden later in dit rapport behandeld.

5.1 OVERZICHT EN BESCHRIJVING

5.1.1 Inventaris leegstaande woningen en gebouwen

5.1.1.2 Aanmaak, actualisatie en centralisatie

5.1.1.3 Gebruik

Gemeenten gebruiken dit register in veel gevallen voor het innen van de heffing op leegstand. Vaak verschillen de criteria die gemeenten hanteren van deze van de inventaris, maar de inventaris wordt vaak wel als basis gebruikt. Een andere toepassing is het beantwoorden van beleidsvragen over onderbenutte ruimte. Gemeenten sturen de data uit deze inventaris ook door naar het AGIV in het kader van Recht van Voorkoop.

5.1.2 Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

5.1.2.1 Definitie

De Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen is een Vlaamse centrale inventaris en bevat bedrijfsruimten die ofwel verwaarloosd ofwel leegstaand zijn.

Onder bedrijfsruimte moet worden verstaan de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief benut wordt als verblijfplaats. (*Brochure 'Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten' / Ruimte Vlaanderen*)

Een bedrijfsgebouw is elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Met economische activiteit wordt bedoeld iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw-, tuinbouw-, opslag- of administratieve activiteit. Bepalend is hier welke de laatste hoofdactiviteit is of was en voor nieuwe bedrijfsruimten welke de bestemming is of was die aan de gebouwen in de stedenbouwkundige vergunning werd gegeven. (*Brochure 'Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten' / Ruimte Vlaanderen*)

Men spreekt over leegstand indien meer dan 50% van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut en over verwaarlozing wanneer een gebouw uitgesproken gebreken vertoont aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen of liften. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen beperkte en algemene verwaarlozing. Beperkte verwaarlozing houdt in dat het gebrek betrekking heeft op de helft of minder dan de helft van het oppervlakte, de lengte of breedte, m.a.w. als de verwaarlozing plaatselijk, niet uitgebreid en lokaliseerbaar is. (*Brochure 'Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten' / Ruimte Vlaanderen*)

5.1.2.2 Aanmaak, actualisatie en centralisatie

Gemeenten zijn decretaal verplicht om deze inventaris jaarlijks (vóór 1 maart) bij te werken en door te sturen naar Ruimte Vlaanderen die instaat voor de centralisatie. Ruimte Vlaanderen voert tevens kwaliteitscontroles uit op de aangeleverde inventarissen. Gemeenten kunnen hun inventaris opladen aan de hand van RWO Datamanager, een tool die toelaat de inventaris manueel of geautomatiseerd in te geven aan de hand van xml- of shapefiles.

5.1.2.3 Gebruik

Ruimte Vlaanderen gebruikt deze inventaris voor het innen van de Vlaamse heffing op leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten en stuurt deze daarom door naar de Vlaamse Belastingdienst (VlaBel). Nadat de jaarlijkse inventaris is afgesloten bezorgt Wonen Vlaanderen een rapport met de opgenomen bedrijfsruimten aan de betrokken gemeenten zodat burgers deze lijst kunnen inkijken en de mogelijkheid hebben om bezwaar aan te ken. Naast de basis voor de leegstandsheffing gebruikt Wonen Vlaanderen de inventaris tevens voor interne rapportering.

Gemeenten leveren de data aan, maar gebruiken deze zelf niet in hun eigen processen.

5.1.3 Register Onbebouwde Percelen

5.1.3.1 Definitie

Het Register Onbebouwde Percelen is een Vlaams centraal register waarin onbebouwde percelen zijn opgenomen die gelegen zijn in een woonzone van een gewestplan, ruimtelijke uitvoeringsplan of rechtsgeldig plan van aanleg, alsook de loten in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling, zelfs als deze nog geen apart kadastraal nummer toegekend kregen.

Onbebouwd betekent in deze context:

- percelen waarop geen gebouw aanwezig is of percelen waarop kleinere gebouwen aanwezig zijn waarbij een discontinuïteit in de bebouwing ontstaat;
- een hoofdgebouw inclusief eventuele bijgebouwen en gebouwaanhorigheden moet kunnen opgetrokken worden conform de geldende planologische, technisch-stedenbouwkundige en juridische normen.

Bebouwd betekent in deze context:

- percelen waarop een huis of een gebouw staat, met inbegrip van de bijhorende infrastructuur (opslagplaatsen, parkings, stapelruimte, garages);
- het perceel waarop de 'bouw' zich bevindt wordt volledig als bebouwd beschouwd (tot aan de perceelgrenzen).

Een uitgebreide omschrijving van welke percelen wel en niet moeten worden opgenomen staat beschreven in het document 'Technische richtlijnen betreffende de opmaak van het register onbebouwd percelen' opgesteld door Ruimte Vlaanderen (zie referenties).

5.1.3.2 Aanmaak, actualisatie en centralisatie

Gemeenten zijn decretaal verplicht om dit register 2 maal per jaar bij te werken en door te sturen naar Ruimte Vlaanderen die instaat voor de centralisatie. Ruimte Vlaanderen voert tevens kwaliteitscontroles uit op de aangeleverde registers. Gemeenten kunnen hun register opladen aan de hand van RWO Datamanager, een tool die toelaat het register manueel of geautomatiseerd in te geven aan de hand van xml- of shapefiles.

Bij het opladen dienen gemeenten aan te geven of de percelen in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen.

Onder Vlaamse besturen dient men te verstaan:

- a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
- b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
- e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
- f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
- g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten.

(Decreet grond- en pandenbeleid / Boek 1, artikel 1.2, 20°)

Onder Vlaamse semipublieke rechtspersonen dient men te verstaan rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
- b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes :
 - 1) een administratief toezicht;
 - 2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
 - 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

(Decreet grond- en pandenbeleid / Boek 1 , artikel 1.2, 21°)

In het geval een perceel in eigendom is van een Vlaams bestuur dienen ook de 'bijzondere karakteristieken' te worden meegestuurd. Hierbij dienen gemeenten aan te geven of een perceel aan één of meerdere van deze karakteristieken voldoet:

- a) zij zijn kennelijk rechtstreeks dienstig voor de uitoefening van de taak van de betrokken rechtspersoon;
- b) zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- c) zij zijn het voorwerp van een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik;
- d) zij worden verpacht ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
- e) zij zijn in het kalenderjaar voorafgaand aan het heffingsjaar geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem; DECREET GROND- EN PANDENBELEID — 17 —
- f) zij zijn onderworpen aan een bouwverbod of aan enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
- g) de onmogelijkheid om woningen op te richten vloeit voort uit een vreemde oorzaak die het Vlaamse bestuur niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand;
- h) zij zullen blijken een ten minste reeds voorlopig vastgesteld of voorlopig aangenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

(Decreet grond- en pandenbeleid / Boek 3, Titel 2, hoofdstuk 1 , artikel 3.2.1)

Aangezien het opmaken van het ROP een tijdsintensieve taak is voor de gemeenten, wordt in een parallel traject (TERRA/ROP) bekeken hoe dit register zo veel mogelijk geautomatiseerd kan worden samengesteld. Gemeenten zouden het register in dat geval verder moeten aanvullen (met de informatie die niet automatisch kan worden aangeleverd) en instaan voor de verificatie van de automatisch aangeleverde informatie. Tijdens de stuurgroepen van dit project hebben gemeenten aangegeven dat ze graag betrokken zouden worden bij deze denkoefening.

5.1.3.3 Gebruik

Ruimte Vlaanderen gebruikt dit register voor interne rapportering. Wonen Vlaanderen gebruikt de “bijzondere karakteristieken” die gemeenten dienen toe te voegen aan percelen die behoren tot Vlaamse besturen in het kader van het “gemeentelijk actieprogramma”. Dit instrument ter realisatie van sociaal woonaanbod omvat de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Gemeenten dienen er over te waken dat acties ondernomen worden opdat ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Provincies hebben toegang tot RWO Datamanager maar kunnen enkel de data raadplegen die betrekking hebben op hun grondgebied.

Gemeenten gebruiken het register als basis voor het innen van de gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde percelen. Vaak verschillen de criteria die gemeenten hanteren van die in het register, maar het ROP wordt in de meeste gevallen wel gebruikt als basis. Wanneer bouwfirma's of burgers dat vragen leveren gemeenten ook afschriften van dit register af.

5.1.4 Inventaris ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen

5.1.4.1 Definitie & aanmaak

Deze inventaris bestaat in realiteit uit 2 lijsten, nl. de verwaarloosde woningen en gebouwen en de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen.

Woningen of gebouwen die ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard of als verwaarloosd worden beschouwd komen terecht in het HOLV-systeem. HOLV (Heffing op Leegstand en Verwaarlozing) is een applicatie waarin de dossiers worden beheerd over deze woningen (o.a. aanmaken technische verslagen en genereren van conformiteitsattesten). In de toekomst zal dit systeem worden vervangen door het Vlaams Loket Woonkwaliteit (VLOK).

Aangezien het beheer van de dossiers rechtstreeks in HOLV gebeurt en er geen synchronisatie moet gebeuren tussen databank op gemeentelijk niveau en deze op Vlaams niveau, zijn de data in HOLV altijd up-to-date.

5.1.4.1.1 Ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

Ongeschikt of onbewoonbaarverklaring is een beslissing in handen van de burgemeester en volgt volgende richtlijnen:

- ongeschikt: een woning heeft minstens 15 strafpunten. Deze strafpunten kan men terugvinden op het technisch verslag van het woningonderzoek.
- onbewoonbaar: de bewoning houdt een veiligheids- en/of gezondheidsrisico in.

Elke woning die door de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard, wordt opgenomen in de inventaris die ook gekend is onder de naam VIVOO (Vlaamse Inventaris voor Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid)

Dossiers betreffende deze woningen en gebouwen worden samen beheerd door de betrokken gemeente en Wonen Vlaanderen. Wonen Vlaanderen voert het technisch onderzoek van de woning uit en adviseert de burgemeester over de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid ervan. De burgemeester hoort de betrokken partijen (eigenaar en bewoners) en neemt een eindbeslissing.

Woningen of gebouwen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard, kunnen niet worden opgenomen in de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen. Omgekeerd is dit wel het geval, dus woningen of gebouwen die reeds zijn opgenomen in dit leegstandsregister kunnen nadien wel nog worden opgenomen in de inventaris van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of gebouwen.

Het dient te worden opgemerkt dat slechts een gedeelte van de woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zouden kunnen worden verklaard (conform de wetgeving) dat ook werkelijk worden. De hoofdelijke aansprakelijkheid van de burgemeester en de verplichting om een alternatieve woning te voorzien voor de bewoners zijn oorzaken hiervoor die vaak worden aangehaald.

5.1.4.1.2 Verwaarloosde gebouwen en/of woningen

De inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen is een bevoegdheid van het Vlaamse gewest. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Als uit een onderzoek ter plaatse blijkt dat de woning of het gebouw minstens 18 strafpunten behaalt op dit technisch verslag, dan is er sprake van verwaarlozing. De gewestelijke inventarisbeheerder start dan een procedure om de woning of het gebouw op te nemen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde woningen en gebouwen.

5.1.4.2 Gebruik

De belangrijkste toepassing van deze inventaris is het beheren van de dossiers over ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en dus het waken over de veiligheid, minimale kwaliteitsnormen voor basiscomfort en gezondheid van woningen en gebouwen.

Tevens gebruikt wonen Vlaanderen deze inventaris voor het opleggen van een gewestelijke heffing op deze woningen en gebouwen ten einde eigenaars aan te sporen iets te doen aan de situatie.

5.2 BEVRAGING VAN DE CENTRUMSTEDEN

De 13 centrumsteden werden gevraagd naar de kwaliteit van 4 gewestelijke registers. Hierbij werd gepeild naar de:

- volledigheid: zitten alle gebouwen, woningen en percelen die volgens de richtlijnen en wetgeving moeten worden opgenomen er ook daadwerkelijk in?
- actualiteit: hoe vaak wordt het register bijgewerkt?
- juistheid: zijn alle opgenomen gebouwen, woningen en percelen ook terecht opgenomen (rekening houdend met richtlijnen en wetgeving ter zake)?

De volledige resultaten van de bevraging zijn terug te vinden in bijlage ([Hoofdstuk8: bijlagen](#)).

In de overzichtstabel hieronder zijn de gemiddelden opgenomen van de bevraging:

Inventaris	Volledigheid*	Actualiteit**	Juistheid***
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	3	4	5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	3	3	4
Register Onbebouwde Percelen	4	3	4
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	4	4	5

* 1= wordt niet bijgehouden, 2= wordt bijgehouden maar is helemaal niet volledig, 3= matig volledig, 4= behoorlijk goed 5= zeer volledig

** 1= nooit, 2= jaarlijks, 3= halfjaarlijks, 4= maandelijks, 5= dagelijks

*** 1= wordt niet bijgehouden, 2= wordt bijgehouden maar opgenomen data zijn vaak niet correct, 3= opgenomen data matig correct, 4= opgenomen data behoorlijk correct, 5= alle opgenomen data zijn correct

Pagina 15 van 89

5.3 OPMERKINGEN EN CONCLUSIES

Op basis van het onderzoekswerk, gesprekken met Ruimte Vlaanderen en Wonen Vlaanderen, de bevraging van de centrumsteden en de daaropvolgende besprekingen van de antwoorden met de gemeenten kunnen volgende opmerkingen en conclusies worden geformuleerd:

- De inventarissen leegstaande gebouwen en woningen en leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten scoren matig wat betreft de volledigheid. De scores van het Register Onbebouwd percelen en van de inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen liggen iets hoger, maar kunnen geenszins als volledig worden beschouwd. Als oorzaak wordt door de steden aangegeven dat het voor hen zoeken is naar een balans tussen de tijd die hierin wordt geïnvesteerd en de return die zij hier zelf uit halen. Het volledig krijgen van een register zou in de eerste plaats heel veel tijd in beslag nemen, zowel tijd die nodig is om de informatie te verzamelen, als tijd nodig voor het verwerken van de ingediende bezwaarschriften.
- De inventarissen worden op (half)jaarlijkse basis centraal opgeladen, de data die m.a.w. zijn opgenomen in RWO Datamanager is een (half)jaarlijkse momentopname. Daartegenover staat dat gemeenten de data in hun eigen systeem frequenter bijwerken. Het interval waarmee dit gebeurt verschilt van gemeente tot gemeente, maar hier dient te worden opgemerkt dat de bijwerking nooit volledig gebiedsdekkend is. Wanneer een gemeente aangeeft dat maandelijks iemand de leegstaande woningen in het lokaal GIS bijwerkt komt dat er in de meeste gevallen op neer dat bepaalde woningen (straten/wijken) worden bijgewerkt. Uitzondering hierop is het register van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Aangezien de dossiers rechtstreeks worden behandeld in HOLV, is dit systeem altijd in lijn met de reële situatie.
- De informatie die is opgenomen in de registers is over het algemeen correct. Het feit dat opname in de registers resulteert in een gemeentelijke of gewestelijke heffing vormt een kwaliteitscontrole op zich omdat eigenaars bezwaren zullen indienen indien de opname onterecht zou blijken.
- De gewestelijke registers zijn in de eerste plaats in het leven geroepen om te fungeren als instrumenten om heffingen op te leggen en geven bijv. in het geval van leegstand niet de effectieve leegstand weer. Een voorbeeld hiervan is dat een pand minstens 12 opeenvolgende maanden moet leegstaan alvorens het kan worden opgenomen in het leegstandsregister. In zijn zoektocht naar inzetbare ruimte is een gemeente mogelijk ook geïnteresseerd in panden die bijv. nog maar 8 maanden leegstaan. Vaak zijn deze panden wel op de radar gekomen van de gemeenten en om deze reden opgenomen in de vermoedenslijst. Deze vermoedenslijst neemt in sommige gemeenten al de vorm aan van een databank, maar bij andere gemeenten verdwijnen deze panden terug uit het zicht wanneer blijkt dat ze niet voldoen aan de criteria van de gewestelijke registers.

- Omdat in dit project in eerste instantie wordt gefocust op leegstaande gebouwen zijn vooral de inventarissen 'leegstaande woningen en gebouwen' en 'leegstaande bedrijfsruimten' interessant en in mindere mate het Register onbebouwde percelen. De inventaris van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen en/of gebouwen is op zich geen bron die directe informatie over leegstand bevat. Ze zijn mogelijk wel een indicatie (verwaarlozing, ongeschikt en onbewoonbaar), maar gebouwen kunnen naast opname in dit register ook al zijn opgenomen in het leegstandsregister.

6 PROCESSEN EN PRAKTIJKEN M.B.T HET VERZAMELEN VAN INFORMATIE OVER LEEGSTAND EN/OF ONBEBOUWDE TERREINEN

6.1 OVERZICHT EN BESCHRIJVING VAN DE PROCESSEN

Op basis van gesprekken met de 4 centrumsteden die deel uitmaken van de PIRK-stuurgroep kwam een set aan processen en praktijken tot stand die gemeenten gebruiken voor het verzamelen voor informatie over leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen.

Bij de bevraging van alle centrumsteden werd nadrukkelijk vermeld dat we niet noodzakelijk op zoek zijn naar processen die rechtstreeks te koppelen zijn aan deze 4 registers, maar dat we ook geïnteresseerd waren in de processen in de brede zin. Hiermee wordt bedoeld dat alle processen die direct of indirect het vermoeden van leegstand of niet bebouwd zijn van percelen in kaart brengen mogelijk interessant zijn om te bekijken.

Deze lijst kon tijdens de bevraging verder aangevuld worden door de 9 overige centrumsteden. Hierbij werden echter geen relevante bijkomende processen gedetecteerd. Hieronder volgt een korte beschrijving van wat deze processen precies inhouden.

6.1.1 Leegstaande woningen en gebouwen

6.1.1.1 Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname

Het vermoeden van leegstaand kan worden gedetecteerd door een rondgang op het grondgebied te organiseren. Een gemeenten kan ervoor kiezen om alleen de probleemgebieden te inspecteren of een rondgang over het gehele grondgebied te organiseren. Het vermoeden van leegstand moet wel vanop de openbare weg worden vastgesteld. Heel wat gemeenten hebben checklists opgesteld die medewerkers van de gemeenten kunnen hanteren.

Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Te huur / te koop
- Uitpuilende/ dichtgeplakte brievenbus
- Ontbrekende brievenbus / deurbel
- Vermoeden geen gebruik volgens functie
- Geblokkeerde / verzegelde toegang
- Raamopeningen dichtgemaakt/ geblindeerd
- Langdurig neergelaten rolluiken
- Ernstig vervuild buitenschrijnwerk
- Glasbreuk
- buitenschrijnwerk niet meer afsluitbaar
- Verweerde/lekkende dakrand
- Lekkend dak
- Ernstige inpandige vernielingen
- Uit inkijk blijkt leegstand
- Niet onderhouden tuin/oprit
- Scheuren in gevel

6.1.1.2 Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen van het bevolkingsregister

Een alternatieve manier om tot een basislijst van vermoedens te komen, is het gebruik van het bevolkingsregister. Wanneer op een gebouw, woning of appartement niet langer een domicilie is gevestigd – en waar dit vroeger wel het geval was – kan hiervan het vermoeden van leegstand worden afgeleid. Als dit proces de enige basis is om de vermoedenslijst samen te stellen (waarna deze wordt gereduceerd aan de hand van andere processen) vallen alle woningen en gebouwen waar nooit een domicilie was op gevestigd uit de basis. Hierdoor zullen dus leegstaande scholen, kerken, ziekenhuizen, maar ook nieuwbouwwoningen en appartementen die nog nooit zijn gebruikt niet worden opgenomen.

Het opstellen van deze lijst is makkelijk te automatiseren, wat bij enkele centrumsteden ook al het geval is.

6.1.1.3 Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruiksgegevens

Op basis van verbruiksgegevens kan het vermoeden van leegstand worden afgeleid. Door aan nutsbedrijven een lijst met adressen (of gebouwen en gebouweenheden in de toekomst) voor te leggen kan de netwerkbeheerder in theorie aangeven wat het verbruik is. De effectieve verbruiksgegevens zijn hierbij niet noodzakelijk, wel de categorie waaronder het verbruik valt gegeven de oppervlakte en het type van de gebouweenheid. Als verbruik zou water, elektriciteit, gas of de combinatie van deze kunnen worden gebruikt. Enkele gemeenten hebben aangegeven verbruiksgegevens te gebruiken of in het verleden te hebben gebruikt.

Het is duidelijk dat dit een zeer goede indicatie is of een pand al dan niet leegstaat. Gemeenten die verbruiksgegevens in het verleden hebben gebruikt, doen dit vandaag niet meer omdat netwerkbeheerders de gegevens niet langer vrijgeven in het kader van de wet op de privacy.

Alvorens verbruiksgegevens op grote schaal kunnen worden ingeschakeld bij de detectie van leegstand zal eerst duidelijkheid moeten komen over het wettelijke gebruik van de gegevens en de voorwaarden die hier aan verbonden zijn.

6.1.1.4 Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen

Meldingen van burgers, politie, brandweer, stadswacht en andere gemeentelijke diensten kunnen het vermoeden van leegstand opleveren. Uit navraag is gebleken dat de informatie die langs deze weg binnenkomt zeer beperkt is. Sommige gemeenten hebben een meldpunt, maar geven aan dat de meeste van de meldingen die binnenkomen gaan over gevallen die al bekend zijn bij de gemeenten. Burgers melden vooral leegstaande woningen wanneer deze hinder of last met zich meebrengen en dat zijn typisch deze die al langer gekend zijn.

6.1.1.5 Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2^{de} verblijven/vakantiewoningen

Wanneer de vermoedenslijst wordt samengesteld op basis van het bevolkingsregister (zie 5.1.1.2), zijn alle woningen zonder domicilie hierin opgenomen. Een 2^{de} verblijf of vakantiewoning heeft geen domicilie maar kan niet als leegstaand worden gezien. Daarom houden gemeenten vaak lijsten bij met hierop 2^{de} verblijven en/of vakantiewoningen.

Meestal komen deze lijsten tot stand door het aanschrijven van eigenaars met de melding dat hun woning of gebouw zal worden opgenomen in het leegstandsregister. De eigenaar kan dan reageren en aangeven dat het over een 2^{de} verblijf of vakantiewoning gaat.

6.1.1.6 Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken

In geval van twijfel kan de gemeente vragen aan de eigenaar om de woning of gebouw te bezoeken. Hierbij wordt vaak dezelfde checklist gebruikt zoals vermeld in 5.1.1.1 (Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname). Ook wordt een dossier meestal gestaafd met foto's die de symptomen van leegstand aantonen. Aangezien bezoeken ter plaatste een tijdrovende activiteit zijn, worden alle andere processen die uitsluitsel kunnen geven over effectieve leegstand eerst toegepast.

6.1.1.7 Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk

Om een vermoeden van leestand te onderzoeken moet vaak heel wat opzoekingswerk gebeuren. Vaak gebeurt dit onderzoek om te kijken of het over speculatieve of effectieve leegstand gaat, dan wel over onbewoonbaarheid van de woning of het gebouw.

Volgende taken komen hier vaak in terug:

- opzoekingen in het bevolkingsregister;
- opzoekingen in het vergunningenregister;
- achterhalen van de eigenaarsstructuur (raadplegen kadaster);
- raadplegen van conformiteitsattesten;
- raadplegen van orthofoto's.

6.1.1.8 Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (bouw)vergunningen

Het afleveren van een bouwvergunning voor renovatiewerken of vergunning voor sloop met vervangingsbouw geeft recht op een schrapping uit het register en vrijstelling van de heffing. Gemeenten kunnen de schrapping of vrijstelling reeds laten gelden wanneer een bouwvergunning is ingediend, maar nog niet is goedgekeurd. In dit geval vervallen de schrapping en vrijstelling wel wanneer de aanvraag later geweigerd wordt.

6.1.1.9 Register reduceren op basis van ingediende bezwaarschriften

Eigenaars kunnen beroep aantekenen tegen de opname in het register of bezwaarschriften indienen tegen de heffing op leegstand. Doorgaans proberen gemeenten enkel die woningen of gebouwen op te nemen waarvan men vrij zeker is om op die manier de tijdrovende behandeling van bezwaarschriften in te perken.

6.1.2 Leegstaande bedrijfsruimten

6.1.2.1 Visuele inspectie door veldwerk

Om leegstaande bedrijfsruimten te detecteren sturen gemeenten vaak medewerkers op pad om vaststellingen te doen. In veruit de meeste gevallen zullen alleen leegstaande bedrijfsruimten op bedrijventerreinen worden gecontroleerd en zullen dus geïsoleerde bedrijfsruimten die niet op deze gebieden liggen niet via deze weg worden gedetecteerd. Deze rondgang wordt in sommige gevallen jaarlijks of halfjaarlijks georganiseerd (in de periode vóór het samenstellen van het register Leegstaande Bedrijfsruimte), in andere gevallen is rondgang een activiteit die gans het jaar door plaatsvindt door opzichters die een oogje in het zeil houden op bepaalde bedrijventerreinen.

6.1.2.2 Uitschrijvingen uit het VKBO

Wanneer ondernemingen hun activiteiten stopzetten moeten ze zich in theorie laten uitschrijven uit de Verrijkte Kruispuntbank van Ondernemingen (VKBO). Maar aangezien deze uitschrijving betalend is, zal dit vaak niet gebeuren. Bovendien zijn ondernemingen niet verplicht zich uit te schrijven bij reallocatie, wat wel leegstand van een bedrijfsruimte met zich mee kan brengen. Hierdoor is de VKBO geen betrouwbare bron voor het detecteren van leegstand waardoor dit proces niet vaak gebruikt wordt door gemeenten.

6.1.3 Onbebouwde terreinen

6.1.3.1 Vermoedenslijst samenstellen op basis van visuele inspectie door veldwerk

Een eerste mogelijkheid om onbebouwde percelen in kaart brengen is een rondgang op het grondgebied. Dit kan gebeuren door een rondgang te organiseren op het volledige grondgebied, of alleen nieuw verkavelingen of bouwprojecten aan te doen. Aangezien dit een tijdsintensieve opdracht is en bovendien de kans groot is dat onbebouwde percelen over het hoofd worden gezien, wordt deze manier slechts door enkele centrumsteden gehanteerd.

6.1.3.2 Vermoedenslijst samenstellen op basis van doordruk percelen binnen woonzones op gewestplan, BPA's en RUP's

In bijna alle gevallen wordt gekozen voor een doordruk van de percelenlaag op de woonzones in geldende uitvoeringsplannen. De uitvoeringsplannen zijn het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg en provinciale, gewestelijke en gemeentelijke uitvoeringsplannen. Bij sommige centrumsteden is dit een (semi-)automatisch proces, bij andere centrumsteden een manueel proces in het GIS. Vaak is dit een activiteit die niet jaarlijks dient te worden herhaald, vooral wanneer de uitvoeringsplannen binnen een gemeente niet of nauwelijks wijzigen. Eens de basis is gevormd komt het er vooral op neer om de toevoegingen (nieuwe percelen) en de afname (percelen worden bebouwd) te beheren. Enkele van de processen hieronder vermeld, beschrijven deze beheersprocessen.

6.1.3.3 Vermoedenslijst reduceren door gerichte terreinbezoeken

Dit proces wordt slechts door enkele centrumsteden toegepast en gebeurt meestal om bebouwing (of de start der werken) effectief vast te stellen in geval van twijfel.

6.1.3.4 Vermoedenslijst reduceren door opzoekwerk

Het opzoekwerk nodig om de vermoedenslijst te reduceren kan tal van taken omvatten. Volgende lijst geeft een overzicht van de meest gehanteerde taken bij de centrumsteden:

- in kaart brengen van de eigenaarsstructuur;
- het vaststellen van de bebouwing aan de hand van orthofoto's;
- behandeling van nieuwe uitvoeringsplannen;
- opzoekingen in het kadaster;
- uitzuiveringswerk nodig om de vermoedenslijst verder te verwerken (de doordruk in het GIS zal bijvoorbeeld bepaalde percelen als onbebouwd beschouwen omdat het gebouw op een ander perceel is ondergebracht. In dit geval is er vaak een manuele correctie nodig om dit uit te zuiveren).
- communicatie met andere gemeentediensten (bijv. Dienst belasting die de heffingen innen)
- onderzoeken van de bouwlijnen om start der werken te verifiëren
- stedenbouwkundige opzoekingen.

6.1.4.2 Visuele inspectie door veldwerk

Sommige gemeenten kiezen er voor zelf bepaalde gebieden te monitoren en zo leegstaande handelspanden in kaart te brengen. Bijna altijd gaat het over de winkelstraten en winkelcentra, maar nooit over het volledige grondgebied. De inspectie gebeurt soms systematisch (één of meerdere keren per jaar), bij andere gemeenten zijn het ad-hoc toevoegingen op basis van meldingen van opzichters. In één geval (Sint-Niklaas) werd aangegeven dat het niet betalen van de algemene milieubelasting wordt gezien als indicatie van leegstaande handelspanden.

6.2 BEVRAGING VAN DE CENTRUMSTEDEN

De 13 centrumsteden werden gevraagd naar het gebruik van de processen voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde percelen. Bij de bevraging werd gepeild hoe groot de impact van het proces op het eindresultaat is en hoe tijdrovend het proces is voor de gemeente.

De volledige resultaten van de bevraging met individuele quoteringen en opmerkingen zijn terug te vinden in bijlage ([Hoofdstuk8: bijlagen](#)).

In de overzichtstabel hieronder zijn de gemiddelden opgenomen van de bevraging:

Proces	Impact op het resultaat*	Tijdsrovend**	# steden toegepast
Leegstaande woningen/gebouwen			
Vermoedenslijst opstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein)	3	3	11
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd)	4	3	9
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	3	4	2
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	3	3	7
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	3	3	3
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie	2	2	8
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers	3	3	10
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2de verblijven	4	3	10
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen	3	2	4
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken	4	4	12
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk	4	4	13
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	4	3	7
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften	3	3	13
Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsterreinen			
Visuele inspectie door veldwerk	4	3	13
Uitschrijvingen uit het VKBO	5	3	2

(*) 1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact

(**) 1= niet tijdrovend, 2= zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4= behoorlijk tijdrovend, 5= dit proces is zeer tijdrovend

Proces	Impact op het resultaat*	Tijdsroovend**	# steden toegepast
Onbebouwde percelen			
Vermoedenslijst samenstellen op basis van visuele inspectie door veldwerk	2	5	1
Vermoedenslijst automatisch samenstellen op basis van doordruk percelen binnen woonzones op gewestplan, BPA's en RUP's	5	3	12
Vermoedenslijst reduceren door gerichte terreinbezoeken	4	2	4
Vermoedenslijst reduceren door opzoekwerk	4	4	11
Nieuwe verkavelingen toevoegen aan het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd)	4	3	12
Wijzigingen in verkavelingen (vervallen/verzaken) verwerken in het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd)	3	3	11
Register reduceren door melding "start der werken"	3	2	7
Leegstaande handelspanden			
Aanlevering leegstaande handelspanden door Locatus	4	2	8
Visuele inspectie door veldwerk	4	4	10

(*) 1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact

(**) 1= niet tijdrovend, 2= zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4= behoorlijk tijdroven, 5= dit proces is zeer tijdrovend

6.3 OPMERKINGEN EN CONCLUSIES

Op basis van de bevraging van de centrumsteden en de daaropvolgende besprekingen kunnen volgende opmerkingen en conclusies worden geformuleerd:

- Voor het in kaart brengen van leegstaande woningen wordt in bijna alle gevallen de uitschrijvingen van het bevolkingsregister gebruikt als basis voor het samenstellen van de vermoedenslijst. In sommige gevallen is dit een manueel proces waardoor de tijdsintensiteit in die gevallen hoger zal liggen. Wanneer dit proces niet wordt toegepast worden de gegevens over leegstaande gebouwen en woningen verzameld aan de hand van een rondgang. In de meeste gevallen is dit geen rondgang op het volledige grondgebied omdat dit te veel tijd zou vergen. Als gevolg hiervan zal een aanzienlijk stuk van de leegstaande gebouwen of woningen niet worden geïnventariseerd.
- Het gebruik van verbruiksgegevens als indicatie van leegstand wordt slechts beperkt toegepast en werd in het verleden door meer steden gebruikt maar deze kunnen vandaag niet langer over de gegevens beschikken. Andere gemeenten hebben aangegeven dat dit een interessante piste is die kan worden onderzocht wanneer er duidelijkheid is over het wettelijk gebruik van de gegevens.
- De gerichte terreinbezoeken, het verder reduceren van de vermoedenslijst en het nodige opzoekingswerk om een dossier verder te behandelen zijn zeer tijdsintensieve taken voor een gemeente. Daarom focussen gemeenten zich liever over de duidelijke gevallen van leegstaand om het werk op die manier te beperken. Bovendien brengen deze minder bezwaren met zich mee wat de tijdrovende behandeling ervan kan vermijden. Dit is één van de belangrijkste redenen waarom er uiteindelijk minder leegstaande woningen en gebouwen worden opgenomen in de gewestelijke registers dan wat er effectief leeg staat in de stad.

- ////////////////////////////////////

7 ANDERE POTENTIËLE DATABRONNEN

Naast de 4 gewestelijke registers zijn nog enkele databronnen onderzocht die aangehaald werden tijdens gesprekken met de steden of omdat de bronnen interessant werden gezien door de stuurgroep.

7.1 BIZLOCATOR

Dit publiek-privaat initiatief van Agentschap Ondernemen, ORIS, CIB Vlaanderen en de Vlaamse ICT Organisatie (VICTOR) biedt een platform aan dat ondernemers ondersteunt in de zoektocht naar een passende locatie. Het kan hierbij gaan over een industriepand, kantoorruimte, horecapand, logistiek pand of bedrijfsruimte. Vastgoed kan te koop, te huur of als over te nemen worden aangeboden.

Zowel vastgoedmakelaars, overheden, ondernemers als burgers kunnen op dit platform bedrijfstvastgoed plaatsen en zoeken.

Voorlopig zijn alleen panden uit Gent opgenomen in dit platform dat op dit moment zo'n 230-tal panden bevat. Andere pilootprojecten met Aalst, Kortrijk, Lokeren, Sint-Niklaas en Wetteren zitten in de pipeline.

Het feit dat op dit moment alleen vastgoed uit het Gentse is opgenomen en dat de aangeboden panden niet noodzakelijk leegstaand zijn, maakt dat deze bron op dit moment niet interessant is om verder te bekijken.

7.2 STEDELIJKE RUIMTEMONITOR WONEN (KORTRIJK)

De stad Kortrijk werkt momenteel aan een Stedelijke Ruimtemonitor Wonen. Dit systeem werd in het leven geroepen omdat de bestaande registers slechtst een fragmentair beeld geven van de ontwikkelingspotenties en is een inschatting van het volledige juridische woonaanbod (greenfields, reconversie en inbreiding). De scope is dus breder dan wat wordt beoogd met PIRK.

De focus ligt hierbij op grote projecten (inschatting van bedrijfsgebouwen die vrijkomen, reconversie van gebieden) en niet zo zeer op de versplinterde leegstand. Een van de uitdagingen waar Kortrijk mee te kampen heeft, is het inschatten van de dagdagelijkse verdichting (woning wordt appartement).

Het doel is een jaarlijkse update van de ruimtemonitor. Kortrijk geeft aan dat de opbouw van de monitor een behoorlijk intensief proces is aangezien de kennis sterk verspreid zit in de organisatie.

Wanneer dit project verder wordt uitgewerkt, is het wel interessant om de werkwijzen en bevindingen van Kortrijk meer in detail te bekijken.

7.3 MONITORING KANTORENLEEGSTAND (JONES LANG LASALLE)

Jones Lang Lasalle is een private onderneming en voorziet beleggers, eigenaren en gebruikers van kantoor- bedrijfs- en winkelruimte van een waaier van geïntegreerde vastgoedsservices. De researchafdeling houdt al meer dan 20 jaar een inventaris over leegstand bij. Deze wordt verwerkt en in de vorm van een rapport met algemene cijfers per stad beschikbaar gesteld op de website. De databank (detail) is intern en enkel toegankelijk op vraag voor klanten. (*Studie UA, “Leegstand en herbestemming”, 2013*).

Conclusie: Jones Lang Lasalle monitort kantoorleegstand in grote Vlaamse steden met als primair doel marktkennis te verzamelen. De gegevens zijn niet publiek beschikbaar en alleen betalend te verkrijgen. Wat de kostprijs is voor het beschikbaar maken van deze gegevens is niet onderzocht. Wanneer zou blijken dat de bestaande informatiebronnen m.b.t. kantoorleegstand niet zouden volstaan, zou deze piste (en de hiermee gepaard gaande kostprijs) verder kunnen worden onderzocht.

8 SLOTCONCLUSIES EN VISIE PIRK

Op basis van de discussies gevoerd in de PIRK-stuurgroep en de bevraging van de 13 centrumsteden werden een aantal vaststellingen, een voorstel van aanpak en enkele conclusies gedistilleerd. Het voorstel moet ervoor zorgen dat gemeenten in de toekomst de beleidsvragen over potentieel inzetbare ruimte beter kunnen beantwoorden. Er werd bekeken hoe de implementatie van PIRK gefaseerd kan worden aangepakt en welke kwaliteits- en efficiëntiewinsten op korte en op lange termijn kunnen worden gerealiseerd. Dit resulteerde in 3 fases, nl. PIRK 1.0, 2.0 en 3.0, respectievelijk een oplossing op korte, middellange en lange termijn.

8.1 VASTSTELLINGEN

Enkele vaststellingen na uit het uitvoeren van dit haalbaarheidsonderzoek zijn:

- Het visualiseren van potentieel inzetbare ruimte is niet de grootste uitdaging voor de gemeenten, het verzamelen van kwaliteitsvolle data is dat wel.
- Vandaag blijken de bestaande gewestelijke registers heel vaak niet voldoende accuraat om beleidsvragen te kunnen beantwoorden. De informatie die in de registers is opgenomen is meestal wel juist, maar tal van woningen, gebouwen of percelen die er zouden moeten inzitten ontbreken.
- De regels voor de opname in de Vlaamse registers komen niet overeen met wat wordt verstaan onder effectieve leegstand. Dit komt in de eerste plaats omdat de registers heffingsinstrumenten zijn met de daar bijhorende regelgeving.
- Gemeenten moeten hun beschikbare tijd voor het verzamelen van informatie over leegstand en onbebouwde percelen afwegen tegenover het resultaat dat dit voor hen betekent. Meer woningen, gebouwen of percelen opnemen in de registers betekent vaak een pak meer werk in het verzamelen van de informatie (voornamelijk in het geval van twijfel), maar ook meer werk voor het behandelen van de bezwaren die hieruit kunnen voortvloeien.
- Gemeenten beschikken vaak over een bredere basis van vermoedens (met het oog op eigen beleid), maar slechts een klein gedeelte komt hiervan uiteindelijk terecht in de gewestelijke registers. De redenen hierboven vermeld gelden ook hier. De vermoedenslijst waarover gemeenten beschikken bestaat bij sommige gemeenten al in de vorm van een databank, maar bij andere gemeenten verdwijnt de informatie van zodra wordt beslist om deze niet te gebruiken.
- We kunnen stellen dat de vermoedenlijst die bij de gemeenten bestaat een betere basis is om op verder te bouwen.
- Op 2 centrumsteden na hebben de centrumsteden geen gebouwenregister in gebruik waar informatie over leegstand kan worden aan gekoppeld.

8.2 PIRK 1.0

Op korte termijn (in de loop van 2016) kunnen al een drietal acties kunnen worden ondernomen zonder dat er een nieuw systeem moet worden uitgewerkt. Deze drie actiepunten kunnen een meerwaarde betekenen voor gemeenten die zelf beslissen of ze hier gebruik van maken of niet:

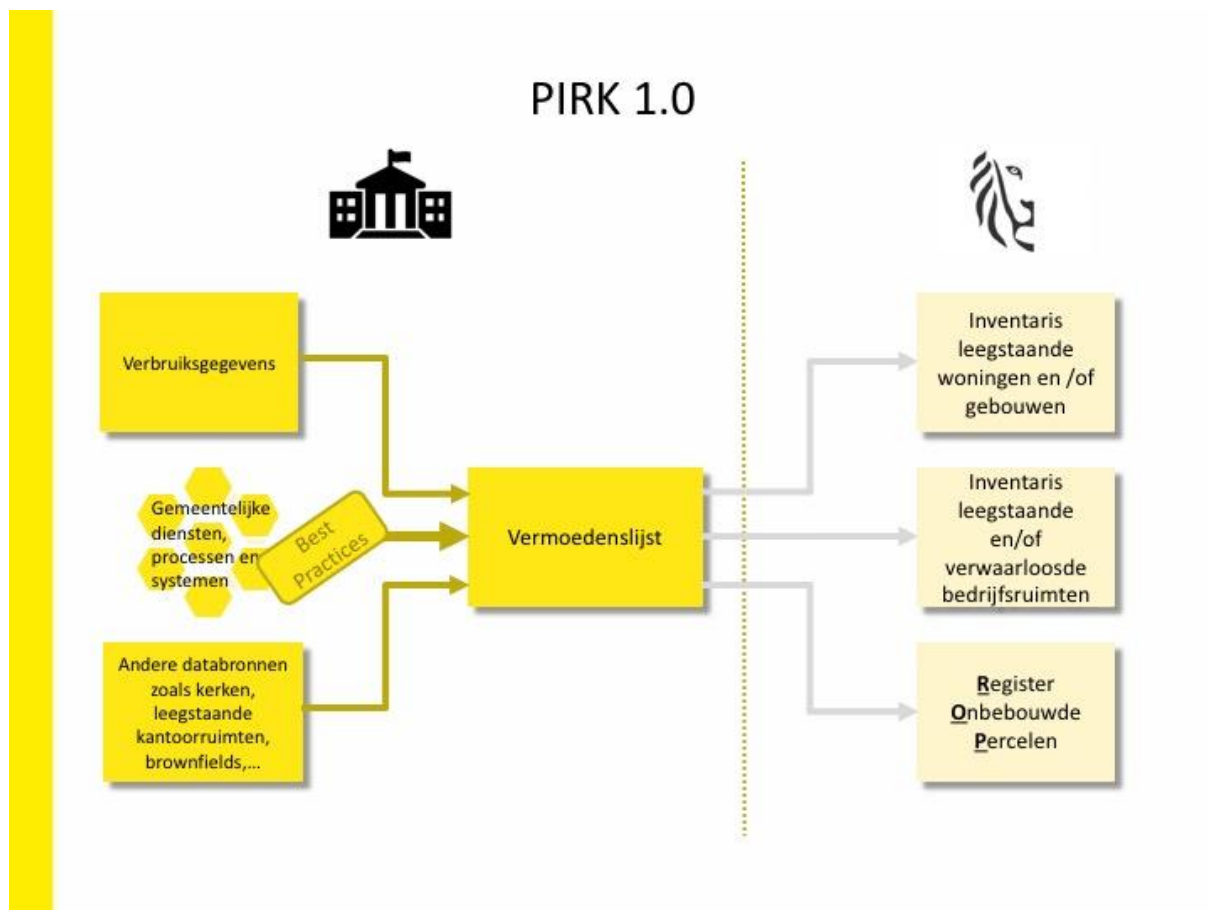
- Het verspreiden van “Best Practices”: door het verspreiden van een lijst processen en praktijken over het verzamelen van informatie over potentieel inzetbare ruimte kunnen gemeenten gebruik maken van de kennis die bestaat bij de andere centrumsteden. In dit haalbaarheidsonderzoek is een lijst tot stand gekomen op basis van gesprekken met de 13 centrumsteden.
- Gemeenten willen graag verbruiksgegevens gebruiken om het vermoeden van leegstand efficiënter te detecteren, maar het gebrek aan duidelijkheid over het wettelijk kader is hierbij een obstakel. Er kan op korte termijn worden onderzocht wat er wettelijk kan en mag en wat hierbij de voorwaarden zijn. Gemeenten willen dat dit tevens overkoepeld gebeurt zodat niet elke gemeente apart dit onderzoek moet voeren. PIRK kan er ook voor zorgen dat de verbruiksgegevens beschikbaar worden voor alle gemeenten zodat niet elke gemeente apart de discussie moet aangaan met de nutsbedrijven.
- De vermoedenslijst die bij de gemeenten reeds bestaat, zou verder kunnen worden verrijkt met andere databronnen. Voorbeelden hiervan zijn informatie over kerken, leegstaande kantoren en brownfields. Verder onderzoek van hoe deze data kunnen worden aangeleverd is nog niet gebeurd.

De eerste 2 hierboven vermelde actiepunten zijn bij deze eerste fase de belangrijkste, het verder verrijken van PIRK met additionele databronnen is minder prioritair in deze fase.

De combinatie van deze aangereikte methodes moet ervoor zorgen dat:

- de basis van PIRK uniformer en inhoudelijk beter wordt;
- de uitzuivering van wat niet effectief leegstaat vlotter kan verlopen (2^{de} verblijven, vakantiewoningen, studentenkoten,...);
- de controle op het terrein efficiënter kan verlopen;
- ook de kwaliteit van de bestaande Vlaamse registers door deze ingrepen verbetert.

In deze eerste fase blijven de gemeenten de Vlaamse registers vullen zoals dat vandaag al gebeurt. Op dit vlak wijzigt er niets voor gemeenten of Ruimte en Wonen Vlaanderen.



Afbeelding 1: grafische voorstelling PIRK 1.0

Naast deze drie actiepunten zouden ook volgende “quick wins” kunnen worden doorgevoerd:

- De data in RWO Datamanager zouden toegankelijk kunnen worden gemaakt voor gemeenten aan de hand van een web map service (WMS) waardoor de data beschikbaar worden voor beleidsdoeleinden.
- Een aantal steden huisvest een groot aantal studenten wat resulteert in een hoog aantal studentenkoten waarvan de stad niet altijd het bestaan kent. Richtlijnen en een centrale aanpak over het registreren van studenten zou deze steden kunnen helpen bij het beter in kaart brengen van studentenkoten.

Deze twee ingrepen zijn naar boven gekomen bij de gesprekken met de steden en zijn aangekaart in de stuurgroep waar is beslist om de actiepunten buiten het PIRK project aan te pakken.

8.3 PIRK 2.0

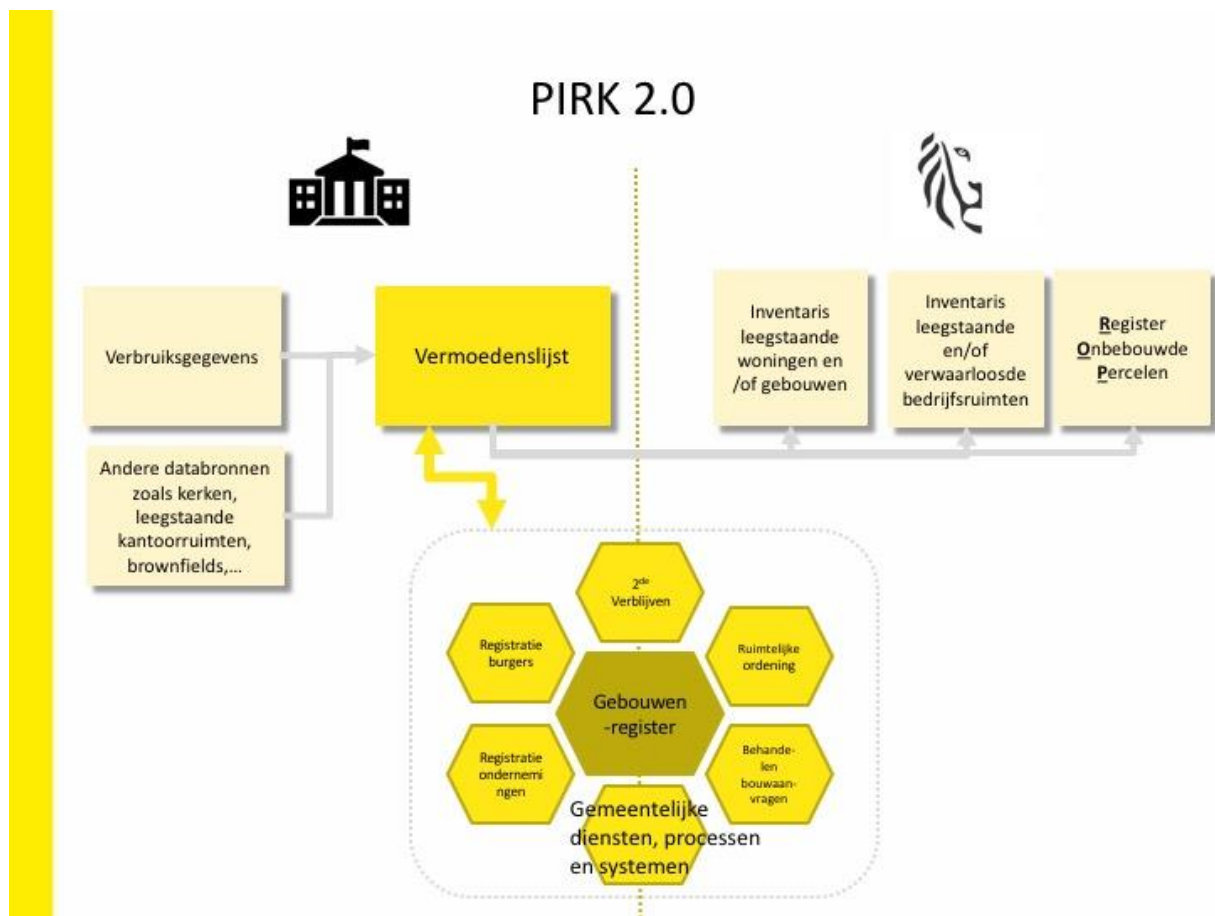
Op middellange termijn zal de integratie van het gebouwenregister in de bestaande processen en systemen waar PIRK mee in aanraking komt een belangrijke meerwaarde betekenen. Het gebouwenregister wordt de authentieke gegevensbron voor basisinformatie met betrekking tot alle gebouwen gelegen in het Vlaams gewest. Het register vormt de centrale koppelstandaard in het netwerk van decentraal beheerde, gebouwgerelateerde gegevensbronnen en maakt deel uit van het gekoppeld stelsel van basisregisters.

Een unieke identificatie van gebouw of gebouweenheid zal ervoor zorgen dat bestaande processen beter op elkaar kunnen inspelen waardoor:

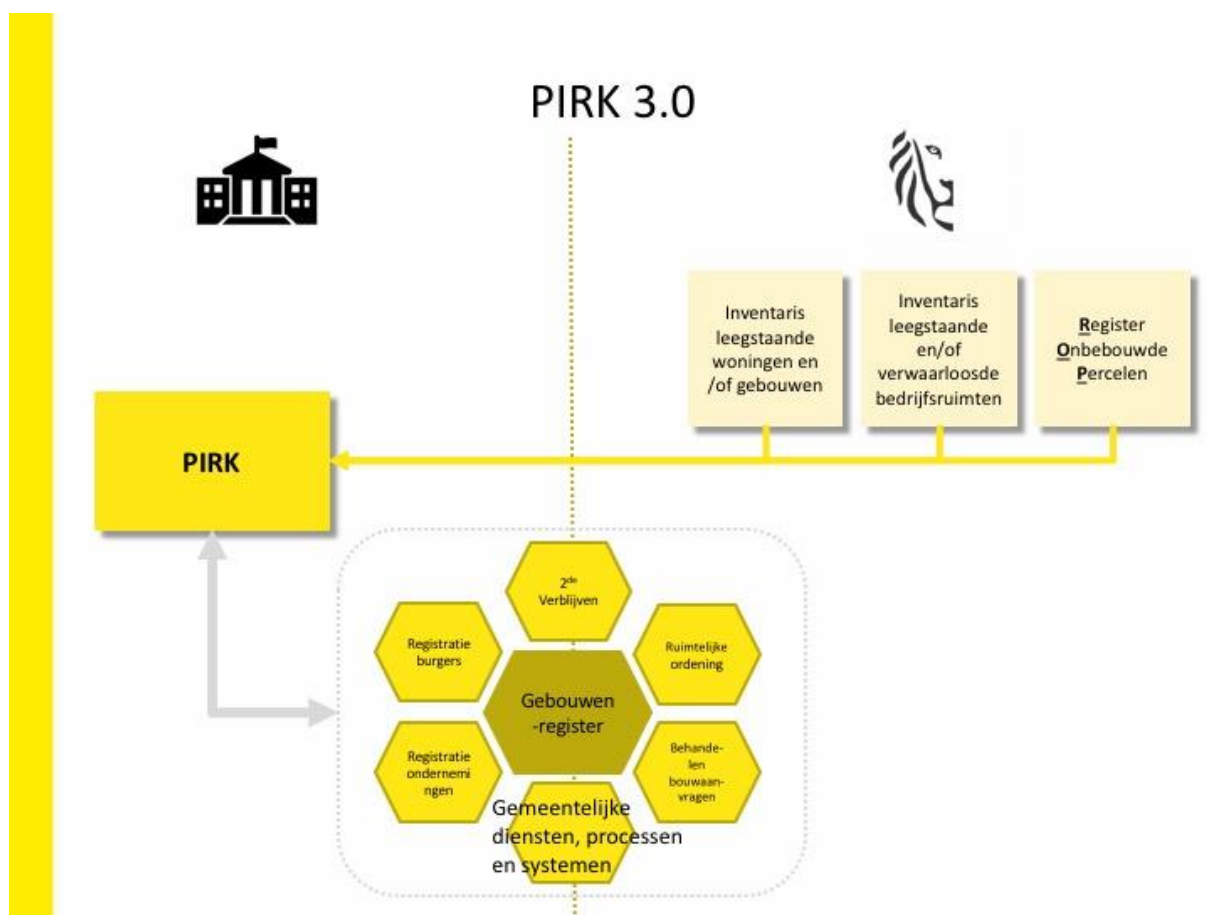
- de kwaliteit van de PIRK-data verbetert;
- het tot stand komen van de informatie efficiënter verloopt.

Een eerste versie van het gebouwenregister zal begin 2017 beschikbaar zijn. Welke functionaliteiten deze versie zal bevatten is op dit moment nog niet duidelijk. Bovendien zal de integratie van het gebouwenregister bij de gemeenten gefaseerd verlopen en zullen dus niet alle gemeentelijke processen in één keer overschakelen op dit register. De voordelen van de integratie zal dus sterk afhangen van hoe snel gemeenten willen of kunnen integreren en de tijd die ze hiervoor nodig hebben. We kunnen stellen dat de integratie pas midden 2017 zal kunnen starten en vermoedelijke enkele jaren in beslag zal nemen alvorens de meeste steden dit project zullen voltooid hebben.

Bij de integratie van het gebouwenregister is een belangrijke rol weggelegd voor de softwareleveranciers van de gemeenten. Het is dan ook aan te raden deze zo snel mogelijk te betrekken bij de integratie.



Afbeelding 2: grafische voorstelling PIRK 2.0



Afbeelding 3: grafische voorstelling PIRK 3.0

8.5 OPMERKINGEN EN VRAGEN BIJ DE GEFASEERDE AANPAK

Bij deze conclusies en gefaseerde aanpak zijn nog enkele vragen die moeten worden beantwoord alvorens een vervolgtraject kan worden gestart:

- Kan de lijst van processen voor het verzamelen van leegstand zoals beschreven in dit rapport (cfr. [Hoofdstuk 5](#)) gebruikt worden als de “Best Practices” zoals voorzien in PIRK 1.0. Is de beschrijving voldoende gedetailleerd om te verspreiden onder de centrumsteden of moeten één of meerdere processen nog verder worden uitgediept?
- Het verrijken van de vermoedenslijst met bijkomende leegstandstypes zoals voorzien in PIRK 1.0 wordt als minder prioritair gezien dan de andere twee actiepunten (het verspreiden van best practices en het onderzoeken van het gebruik van verbruiksgegevens). Wanneer zou blijken dat gemeenten deze toch op korte termijn willen inschakelen moet worden verduidelijkt of gemeenten voldoende inzicht en informatie hebben om dit te kunnen realiseren of dat verdere analyse in het PIRK-vervolgtraject noodzakelijk is.

Tot slot nog enkele opmerkingen:

- De (gedeeltelijk) automatisatie van het ROP wordt in een parallel project (TERRA/ROP) onderzocht en uitgewerkt. Het is aan te raden dat er voldoende communicatie bestaat over de vooruitgang en de inhoudelijke beslissingen die in dit project worden genomen. Bovendien hebben gemeenten aangegeven graag nauwer bij dit project te worden betrokken.
- Ruimte Vlaanderen heeft een offerteaanvraag uitgeschreven (“Kwantificeren van hergebruiksmogelijkheden van leegstaande en onderbenutte panden in Vlaanderen”) die nauw aansluit bij de doelstellingen van PIRK. Het doel van dit project is het begroten van de hergebruiksmogelijkheden voor wonen, werken, recreatie, kleinhandel of andere functies binnen bestaande of onderbenutte leegstaande panden, en deze ruimtelijk te situeren over geheel Vlaanderen. Hierbij kunnen 3 luiken worden onderscheiden:
 - o Verzamelen van de data
 - o Inzicht geven in de fasering van het aanbod
 - o Formuleren van beleidsaanbevelingen.De studie ligt in het verlengde van PIRK, in die zin dat PIRK vooral focust op het verzamelen van de gegevens en het project van Ruimte Vlaanderen de nadruk legt op de methodiek om cijfers te interpreteren en te gebruiken voor beleidsvraagstukken. Het is wenselijk dat beide projecten van elkaars progressie en verworven inzichten op de hoogte worden gesteld zodat geen informatie verloren gaat.
- De softwareleveranciers die de administratieve toepassingen van gemeenten ontwikkelen en onderhouden kunnen best zo snel mogelijk worden betrokken bij de toekomstige integratie van het gebouwenregister. Deze integratie en de aanpassingen aan de bestaande processen zal een aanzienlijke hoeveelheid werk met zich meebrengen zodat de denkoefening ook bij de softwareleveranciers best zo snel mogelijk kan starten.

9 REFERENTIES

- Bizlocator (2015). “Over Bizlocator”. [<http://www.bizlocator.be/nl/over-bizlocator>]
- GeoIT (2015). “Rop Module in GeoIT”. [<http://www.geoit.be/product/geo-it-gis-module-register-onbebouwde-percelen/>]
- Locatus (2015). “Wie is Locatus”. [<http://www.locatus.com/belgie/over-locatus/wie-is-locatus>]
- Oris NV (2015). “Bizlocator – slimme brug tussen vastgoedmakelaars en ondernemers”. [<http://www.orisnv.be/bizlocator>]
- Ruimte Vlaanderen (2015). *Bestek “Kwantificeren van hergebruiksmogelijkheden van leegstaande en onderbenutte panden in Vlaanderen”*.
- Ruimte Vlaanderen (2015). “Register Onbebouwde Percelen”. [<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP>)]
- Ruimte Vlaanderen (2015). “Technische richtlijnen ROP”. [http://doc.ruimtevlaanderen.be/Ontvoogding/Technische%20Richtlijnen%20ROP_1_6.pdf]
- Ruimte Vlaanderen (2014). “Leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten”. [<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Subsidies/subsLeegstandBedrijfsruimten>]
- Ruimte Vlaanderen (2014). *Brochure “Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten”*. [<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/div/bedrijfsruimten/docs/brochureWEB.doc>]
- Universiteit Antwerpen (2013). *Studie “Leegstand en herbestemming”*. [http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/overhetkenniscentrum/Documents/Jaarverslag_2013/Eindrapport.onderzoek.leegstand.en.herbestemming.pdf]
- Victor (2015). “Bizlocator een slimme brug tussen ondernemers, lokale besturen en vastgoedmakelaars”. [<https://www.v-ict-or.be/nieuws/bizlocator-een-slimme-brug-tussen-ondernemers-lokale-besturen-en-vastgoedmakelaars>]
- Vlaamse Overheid (2009). “Decreet grond- en pandenbeleid”. [<https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/decreet-grond-en-pandenbeleid>]
- Wonen Vlaanderen (2015). “Applicatie woningkwaliteitsbewaking”. [<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/instrument-applicatie-woningkwaliteitsbewaking>]
- Wonen Vlaanderen (2015). “Welke elementen bevat het leegstandsreglement en het leegstandsregister?”. [<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/welke-elementen-bevat-het-leegstandsreglement-en-het-leegstandsregister>]

10 BIJLAGEN

10.1 BIJLAGE 1: VRAGENLIJST

Hieronder vindt u de vragenlijst zoals deze is bezorgd aan de centrumsteden.

Stad:			
Voornaam:		Naam:	

1. Welke registers houdt uw stad bij en hoe accuraat zijn de data die deze bevat?

Onder accuraatheid verstaan we:

- **Volledigheid** :zitten alle op te nemen gebouwen, woningen of percelen in het register?

(1=wordt niet bijgehouden, 2=wordt bijgehouden maar is helemaal niet volledig, 3 = matig volledig, 4 = behoorlijk goed 5 = zeer volledig)

- **Actualiteit** : hoe vaak wordt dit register bijgewerkt?

(1= nooit, 2= jaarlijks, 3= halfjaarlijks, 4=maandelijks ,5= dagelijks)

- **Juistheid** : zijn alle gebouwen, woningen of percelen die in het register zijn opgenomen ook terecht opgenomen?

(1= wordt niet bijgehouden, 2=wordt bijgehouden maar opgenomen data zijn vaak niet correct, 3= opgenomen data matig correct,4= opgenomen data behoorlijk correct, 5=alle opgenomen data zijn correct)

Register	Volledig- heid	Actueel	Juistheid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen			
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen			
Register onbebouwde percelen			
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen			

2. Welke processen hanteert uw stad voor het verzamelen van deze informatie?

a) Welke van deze processen hanteert u vandaag?

Proces	ja / Neen	Impact op het resultaat (1-5) *	Tijds- Rovend (1-5)**	Documentatie beschikbaar (ja/neen)
Leegstaande woningen en gebouwen				
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein)				
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd)				
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)				
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht				
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking				
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie				
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers				
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven				
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen				
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken				
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk				
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwvergunningen				
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften				

Leegstaande bedrijfsruimten				
Visuele inspectie door veldwerk				
Uitschrijvingen uit het VKBO				
Onbebouwde terreinen				
Vermoedenslijst samenstellen op basis van visuele inspectie door veldwerk				
Vermoedenslijst automatisch samenstellen op basis van doordruk percelen binnen woonzones op gewestplan, BPA's en RUP's				
Vermoedenslijst reduceren door gerichte terreinbezoeken				
Vermoedenslijst reduceren door opzoekwerk				
Nieuwe verkavelingen toevoegen aan het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd)				
Wijzigingen in verkavelingen (vervallen/verzaken) verwerken in het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd)				
Register reduceren door melding "start der werken"				
Leegstaande handelspanden				
Aanlevering leegstaande handelspanden door Locatus				
Visuele inspectie door veldwerk				

(*) 1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact

(**)1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend

b) Zijn er andere processen die u vandaag hanteert? Zo ja, welke?

Proces					
Beschrijving					
Impact op het resultaat (1-5)		Tijdrovend (1-5)		Documentatie beschikbaar? (ja/neen)	

Proces					
Beschrijving					

10.2 BIJLAGE 2: RESULTATEN BEVRAGING PER CENTRUMSTAD

10.2.1 Aalst

De vragenlijst werd ingevuld door Joris Verbeken (GIS-coördinator), Liesbeth Longueville (diensthoofd planning en stadsvernieuwing), Kristen De Troyer (deskundige woonkwaliteit) en besproken met Joris Verbeken.

10.2.1.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	3,5	4,5	4
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	2	2	2
Register onbebouwde percelen	4,5	4,5	4,5
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	4	4	4

10.2.1.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein)	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister <i>Opmerking:</i> Een manueel proces, waarbij dienst bevolking een lijst (papier) doorstuurt met daarop alle adressen van gebouwen waar momenteel geen domicilie is op gevestigd, maar waar dit ooit wel het geval was. Hierdoor zullen gebouwen waar nooit een domicilie was gevestigd maar wel leegstaan niet worden opgenomen in het register.	5	5
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie. <i>Opmerking:</i> Indien er een klacht is, wordt dit onderzocht, maar dit komt in de praktijk weinig voor.	1	3
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers	1	3

Nieuwe verkavelingen toevoegen aan het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd) <i>Opmerking:</i> <i>Is geen geautomatiseerd proces. Omdat de vergunningendatabank (Ceviro) niet up-to-date wordt gehouden komen de verkavelingen nog niet terecht in het ROP. Aalst is bezig aan een inhaalbeweging waardoor dit binnenkort wel het geval zal zijn.</i>	5	4
Wijzigingen in verkavelingen (vervallen/verzaken) verwerken in het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd) <i>Opmerking:</i> <i>Is een niet geautomatiseerd proces. Omdat de vergunningendatabank niet up-to-date wordt gehouden komen de verkavelingen nog niet terecht in het ROP. Aalst is bezig aan een inhaalbeweging waardoor dit binnenkort wel het geval zal zijn.</i>	5	4
Register reduceren (voor alle aanpassen) door melding “start der werken” <i>Opmerking:</i> <i>Aalst is nog maar net gestart met het registreren van de start der werken, manueel verder reduceren moet wel nog steeds gebeuren.</i>	5	2

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande handelspanden	Impact*	Tijd**
Aanlevering leegstaande handelspanden door Locatus <i>Opmerking:</i> <i>Dit gebeurt pas sinds 2015. De lijst van Locatus is het vertrekpunt.</i>	4	3
Visuele inspectie door veldwerk <i>Opmerking:</i> <i>Analoge werkmethode als bij woningen, bijkomend plaatsbezoek om effectieve leegstand vast te stellen.</i>	3	4

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Opmerkingen:

- De inventaris van leegstaande gebouwen en woningen wordt bijgehouden in Neglect-X waarbij Logismap als kaartlaag wordt gebruikt. De leegstaande woningen opgenomen in dit register worden ook doorgestuurd naar de dienst Financiën zodat deze de inkohiering kan doen van de heffing op leegstaande woningen.
- Wat betreft het **Register Onbebouwde Percelen** maakt Aalst volop werk van een inhaalbeweging. Het ROP is een eerst maal opgemaakt in 2010 maar sindsdien niet meer doorgestuurd naar Ruimte Vlaanderen. Vooral het bijhouden van de lotenkaart (van verkavelingen) is een tijdlang niet gebeurd waardoor een achterstand werd opgelopen. De lotenkaart wordt nu volop bijgewerkt en het ROP evolueert samen met het bijwerken van deze lotenkaart. De scores die hierboven zijn opgenomen zijn scores die zullen gehaald worden wanneer de inhaalbeweging is voltooid.

- ////////////////////////////////////

10.2.2 Antwerpen

De vragenlijst werd ingevuld door Jeffry Van Waeyenberghe (GIS consulent) en Katrien Geerts (GIS-coördinator).

10.2.2.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	4	4,5	5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	4	4,5	5
Register onbebouwde percelen	4	3	4
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	5	5	5

10.2.2.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein)	4	5
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	3	3
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie.	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers	3	3
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven	3	3
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken	4	5
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk	5	5
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	n.v.t.	n.v.t.

10.2.3 Brugge

De vragenlijst werd ingevuld door en besproken met Kris Taillaert (GIS-coördinator), Marc Leonard (dienst Wonen), Eddie de Roose (dienst Urbanisatie) en Virginie Duchesnes (dienst Lokale economie).

10.2.3.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	2	3,5	5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	5	2	4
Register onbebouwde percelen	5	2	5
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	Beheer door wonen Vlaanderen		

10.2.3.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein)	2	2
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister	5	3
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie.	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers	2	2
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven	4	3
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen	4	3
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken	2	4
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk	2	4

////////////////////////////////////

Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	3	3
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften	2	3

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande bedrijfsruimten	Impact*	Tijd**
Visuele inspectie door veldwerk <i>Opmerking:</i> - Dit is een jaarlijkse controle aan het begin van het jaar. - Bij aanvraag van schrapping gaat controle ter plaatse en bij akkoord wordt schrappingsattest opgemaakt door de burgemeester.	3	4
Uitschrijvingen uit het VKBO	n.v.t	n.v.t

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Onbebouwde terreinen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van visuele inspectie door veldwerk	n.v.t	n.v.t
Vermoedenslijst automatisch samenstellen op basis van doordruk percelen binnen woonzones op gewestplan, BPA's en RUP's <i>Opmerking:</i> - Manueel samenstellen in het eigen GIS en aan de hand van orthofoto's, nieuwe verkavelingen, slopen, nieuwe RUP's - In de toekomst zal de ROP module van CIPAL in gebruik worden genomen. Voorwaarde voor Brugge is wel dat er kan worden verder gewerkt op de basis die er vandaag is (zodat niet alle onbebouwde percelen terug moeten worden gevalideerd). 1 persoon is hier gemiddeld 2 maand/jaar mee bezig.	3	3
Vermoedenslijst reduceren door gerichte terreinbezoeken	4	4
Vermoedenslijst reduceren door opzoekwerk <i>Opmerking:</i> Bekijken van luchtfoto's, kadastrale gegevens opzoeken, etc..	4	5
Nieuwe verkavelingen toevoegen aan het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd)	4	4

10.2.4 Genk

De vragenlijst werd ingevuld door en besproken met Egbert Stulens (GIS-coördinator).

10.2.4.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	4	3	5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	4	2	5
Register onbebouwde percelen	5	5	5
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen <i>Opmerking:</i> Deze komen altijd tot stand op basis van meldingen (brandweer, politie, bureu).	4	3	4

10.2.4.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein)	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister <i>Opmerking:</i> Dienst bevolking levert een lijst aan met gebouwen en woningen waar niet langer een domicilie is gevestigd.	5	4
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	5	3
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	5	3
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie.	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers	5	3

Onbebouwde terreinen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van visuele inspectie door veldwerk	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst automatisch samenstellen op basis van doordruk percelen binnen woonzones op gewestplan, BPA's en RUP's <i>Opmerking:</i> - Dit is éénmalig gebeurd om de initiële situatie in beeld te krijgen, maar wordt niet herhaald. - Nieuwe RUP's worden in bulk opgeladen	4	5
Vermoedenslijst reduceren door gerichte terreinbezoeken	4	1
Vermoedenslijst reduceren door opzoekwerk	n.v.t.	n.v.t.
Nieuwe verkavelingen toevoegen aan het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd)	4	2
Wijzigingen in verkavelingen (vervallen/verzaken) verwerken in het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd)	3	2
Register reduceren door melding "start der werken" <i>Opmerking:</i> Het perceel wordt uit het register gehaald wanneer een bouwvergunning wordt afgeleverd. Indien de bouwvergunning vervalt zal het opnieuw worden opgenomen in het register.	3	2

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande handelspanden	Impact*	Tijd**
Aanlevering leegstaande handelspanden door Locatus	3	1
Visuele inspectie door veldwerk	n.v.t.	n.v.t.

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

10.2.5 Gent

De vragenlijst werd ingevuld door en besproken met Diedrik Gaus (GIS-coördinator), Geert Wittewrongel (Dienst Stedenbouw) en Trees Ampoorter (Dienst Wonen, Bouwen en Milieu).

10.2.5.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	2	4	5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	1	3	3
Register onbebouwde percelen	3	3	5
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	3	4	5

10.2.5.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein) <i>Opmerking:</i> <i>Dit was een éénmalige oefening om de initiële inventaris in kaart te krijgen. Sindsdien wordt de lijst alleen gezuiverd.</i>	3	4
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister <i>Opmerking:</i> <i>Initieel werd gekeken naar woningen en gebouwen waar gedurende 12 opeenvolgende maanden geen domicilie was gevestigd. Maar aangezien de bestemming van een gebouw kan veranderen was deze lijst niet accuraat genoeg om als basis te gebruiken. Gent is momenteel aan het bekijken hoe het bevolkingsregister kan worden gekoppeld aan het kadaster om zo de functie van een gebouw te achterhalen.</i>	3	4
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	4	4
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	2	3
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie.	2	3
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers <i>Opmerking:</i> <i>In 2012 werd een meldpunt opgericht, maar het succes hiervan is beperkt gebleven. In het begin kwamen tal van meldingen binnen, maar veel van</i>	4	4

////////////////////////////////////

<i>deze gevallen waren al bekend. Vooral leegstaande sociale woningen werden gemeld.</i> <i>Meldingen vandaag de dag gebeuren alleen wanneer de leegstand hinder met zich meebrengt (niet onderhouden tuin, ongedierte,...)</i>		
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven <i>Opmerking:</i> Reduceren gebeurt ook op basis van studentenkoten. Studenten moeten zich registreren, maar doen dit vaak niet waardoor het aantal studenten en hun verblijf een blinde vlek zijn.	3	3
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken <i>Opmerking:</i> <i>Gerichte controles gebeuren enkel wanneer het werk opweegt tegen de resultaten. Om die reden worden bezoeken van een bepaalde wijk gegroepeerd en wordt een gebied of wijk, waar slechts één woning leegstaat niet bezocht. Om dezelfde reden wordt zo vele mogelijk opzoekwerk verricht alvorens iemand ter plaatste gaat kijken.</i>	4	4
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk	3	4
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	3	3
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften	3	4

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande bedrijfsruimten	Impact*	Tijd**
Visuele inspectie door veldwerk	n.v.t.	n.v.t.
Uitschrijvingen uit het VKBO	n.v.t.	n.v.t.

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

- De samenstelling van het **Register Onbebouwde Percelen** gebeurt in een volledige uitgewerkte digitale omgeving (Neglect-X) die na lang sleutelen en optimaliseren volledig op punt staat. Dit systeem is gekoppeld aan het plannen- en vergunningenregister zodat nieuwe plannen en verkavelingen hier in zijn opgenomen. De subset van de lijst met percelen die wordt doorgestuurd naar Ruimte Vlaanderen wordt doorgestuurd naar de Gentse Dienst Belasting voor het innen van de gemeentelijke heffing op onbebouwde percelen. Deze gemeentelijke heffing is een beleidsbeslissing van de stad Gent die niet wil dat terreinen onbenut blijven. Er zijn nauwelijks burgers die de heffing contesteren. Burgers en bouwfirma's vragen soms een afschrift van het ROP (waarin niet alle gegevens zijn opgenomen) wat in het kader van openbaarheid van bestuur wordt toegestaan. Aangezien het in kaart brengen van onbebouwde percelen vandaag na een lang optimalisatieproces vlot en accuraat verloopt is Gent geen vragende partij voor het (semi-)automatiseren van het ROP wanneer dit niets extra's zou opleveren voor de stad.
- **Studenten** moeten zich registreren maar doen dit vaak niet waardoor het aantal studenten en hun verblijfsadres onbekend zijn. Brandweer, dienst Wonen en KotatGent hebben elk hun eigen (onvolledige) lijst. Gent is dan ook vragende partij voor een gemeenschappelijke aanpak (samen met andere studentensteden) voor de registratie van studenten.
- **Neglect-X** zal worden uitgefaseerd. Momenteel wordt bekeken of een ander systeem kan worden gebruikt, maar een beslissing is hieromtrent nog niet gevallen.
- Dienst Economie houdt alle **handelspanden** bij (cafés, kleinhandel) en vraagt Locatus om 2x/jaar rond te gaan. De lijst die Locatus aanlevert wordt ook gebruikt om leegstand boven winkelruimtes te detecteren (in het geval dit door Locatus is meegegeven).

10.2.6 Hasselt

De vragenlijst werd ingevuld door en besproken met Paul Vos (GIS-coördinator).

10.2.6.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	2	3	5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	4	2	4
Register onbebouwde percelen	5	4	4
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	5	5	5

10.2.6.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein) <i>Opmerking:</i> Een aantal keer per jaar wordt er een rondgang gedaan. De terreinopname gebeurt verspreid doorheen het jaar zodat ook het werk dat hiermee gepaard gaat, wordt verspreid.	2	2
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister <i>Opmerking:</i> - Aangezien Hasselt alleen problematische leegstand in kaart wil brengen, wordt dit proces niet gehanteerd. - Er loopt momenteel een klein project met één (groot) appartementsgebouw waar 15 appartementen leegstaan op een totaal van 120. Hasselt wil kijken wat dit precies oplevert en hoeveel tijd hier hieraan wordt gependend. Nu al is duidelijk dat dit veel werk met zich meebrengt. Hierbij is vooral het uitzoeken van de eigenaarsstructuur zeer tijdrovend.	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht <i>Opmerking:</i> Het aantal is verwaarloosbaar en bovendien zijn deze gevallen vaak al gekend.	2	2
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie.	n.v.t.	n.v.t.

////////////////////////////////////

Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers <i>Opmerking:</i> Deze meldingen komen vaak binnen via schepenen en worden wel opgenomen omdat ze storend zijn voor de burger	5	1
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk <i>Opmerking:</i> - In eerste instantie wordt het bevolkingsregister nagekeken en nadien moet eigenaarsstructuur worden achterhaald (wat vaak complex kan zijn). - Kadastergegevens lopen achter waardoor er nadien bezwaarschriften kunnen volgen.	5	4
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	5	2
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften	5	4

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande handelspanen	Impact*	Tijd**
Aanlevering leegstaande handelspanen door Locatus	4	3
Visuele inspectie door veldwerk	n.v.t	n.v.t

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2= zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4= behoorlijk tijdrovend, 5= dit proces is zeer tijdrovend)

Opmerkingen:

- Aangezien er enkel wordt geïnventariseerd in de gebieden waar leegstand problematisch is, worden **niet alle leegstaande woningen en gebouwen** opgenomen. Dit is een beleidsbeslissing omdat het de stad Hasselt geen waardevolle informatie oplevert om alle leegstaande woningen en gebouwen in kaart te brengen en omdat het afhandelen van de vermoedens veel werk met zich meebrengt. Het is belangrijk dat de administratie die voortvloeit uit onterechte opname zo beperkt mogelijk blijft.
- Volgende punten kunnen **een vermoeden van leegstand** opleveren:
 - Ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
 - Indien er geen rechtspersoon gevestigd is in het gebouw
 - Zichtbare indruk van leegstand (glasbreuk, geen zichtbare activiteit, defecte afvoerbuizen,...)
 - Onmogelijkheid om de woning of gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
 - Het langdurig te koop/te huur aanbieden van het gebouw of woning
 - Ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
 - Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie onwaarschijnlijk is
 - De vraag van de eigenaar van het leegstaande pand om attest van leegstand te komen (ten behoeve van een aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing)
- Hasselt telt +- 30.000 gezinshoofden en heeft 11% meer woningen beschikbaar. Er is dus een gezonde portie frictieleegstand die een vlotte beweging in het woonaanbod mogelijk maakt (bvb. hangende bouwaanvragen, studentenkoten, te koop aangeboden).
- Het beleid in Hasselt heeft geen nood aan het beter in kaart brengen van potentieel inzetbare ruimte in het kader van stedelijke verdichting.

10.2.7 Kortrijk

De vragenlijst werd ingevuld door en besproken met Mieke Clarissimo (Ruimtelijke en Economische stadsontwikkeling) en Marian Coeman (dienst Wonen).

10.2.7.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	2	5	5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	2	2	4
Register onbebouwde percelen	4	3	5
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	n.v.t. (beheerd door Wonen Vlaanderen)		

10.2.7.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein) <i>Opmerking:</i> • Jobstudenten hebben een rondgang op het terrein afgewerkt • Gebeurde dit jaar voor de eerste maal.	2	3
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister <i>Opmerking:</i> • Het is de bedoeling om dit in de toekomst te gaan gebruiken, wanneer bevolkingsregister accuraat genoeg is.	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	5	3
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	3	5
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie.	5	3
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers	5	3
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen	n.v.t.	n.v.t.

////////////////////////////////////

Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken <i>Opmerking:</i> Betrokkenen moeten zelf contact opnemen met de gemeente indien ze ten onrechte op de vermoedenslijst zouden staan (indienen bezwaarschrift), waarna er een onderzoek wordt ingesteld (bezoeken van het pand maakt dan deel uit van het onderzoek).	5	5
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk	5	5
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	n.v.t.	n.v.t.
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften	1	5

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2= zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4= behoorlijk tijdrovend, 5= dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande bedrijfsruimten	Impact*	Tijd**
Visuele inspectie door veldwerk	5	5
Uitschrijvingen uit het VKBO	n.v.t.	n.v.t.

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2= zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4= behoorlijk tijdrovend, 5= dit proces is zeer tijdrovend)

Onbebouwde terreinen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van visuele inspectie door veldwerk	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst automatisch samenstellen op basis van doordruk percelen binnen woonzones op gewestplan, BPA's en RUP's <i>Opmerking:</i> - Gebeurt aan de hand van de ROP-module in Geo-It - Nadien wordt perceel per perceel nog geverifieerd - Verkavelingen zullen hier ook in worden opgenomen (momenteel nog niet het geval door probleem met software)	5	1
Vermoedenslijst reduceren door gerichte terreinbezoeken <i>Opmerking:</i> - Gebeurt vooral om start der werken vast te stellen - Vooral gebieden in ontwikkeling worden hier beoogd	3	1
Vermoedenslijst reduceren door opzoekwerk <i>Opmerking:</i> RUP's in ontwikkeling samen met planologen bekijken	5	3
Nieuwe verkavelingen toevoegen aan het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd) <i>Opmerking:</i> Dit gebeurt, maar gaat niet automatisch	3	1

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

- Volledigheid van inventaris leegstaande gebouwen en woningen laat te wensen over omdat de lijst van dienst burgerzaken (bevolkingsregister) niet kan worden gebruikt.
- Kortrijk werkt momenteel aan een **Stedelijke Ruimtemonitor Wonen**. Dit omdat er werd vastgesteld dat de verplichte registers en inventarissen slechts een fragmentair beeld geven van de reële leegstand of ontwikkelingspotenties. Deze ruimtemonitor omvat de inschatting van het volledige juridische woonaanbod (greenfields, reconversie, inbreiding, e.a.). Dus niet alleen over leegstand, maar ook over nieuwe ruimte. Ruimtemonitor omvat voorlopig geen adequate koppeling met afgeleverde vergunningen en worstelt nog met de ‘dagdagelijkse’ verdichting (woning wordt appartement). Inschatting gebeurt vooral op basis van grote projecten zoals o.a. grote bedrijfssites die vrijkomen, reconversie van gebieden. Doel is een jaarlijkse update van de ruimtemonitor. Er is een koppeling met de bestaande inventarissen en de verkavelingsvergunningen. Dit is voor Kortrijk een intensief proces omdat de kennis vaak verspreid zit binnen de organisatie. Voor meer informatie kan met terecht bij Brecht Nuytens (brecht.nuytens@kortrijk.be).
- Ruimtemonitor Ondernemen (POM West-Vlaanderen) wordt jaarlijks bijgewerkt. Deze ruimtemonitor beperkt zich tot greenfields.

10.2.8 Leuven

De vragenlijst werd ingevuld door en besproken met Joris Voets (GIS-coördinator).

10.2.8.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig -heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen <i>Opmerking:</i> Terreinkennis van het stadscentrum is groter dan van de buitengebieden. Leegstand woningen/gebouwen in die buitengebieden staan op de vermoedenslijst maar worden vaak niet opgenomen in de registers omdat ze niet storend zijn voor de omgeving en omdat verder onderzoek van dit beperkt aantal woningen veel werk met zich zou meebrengen.	4	4	4
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	2	2	4
Register onbebouwde percelen	4	2	3
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	4	4	3

10.2.8.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein) <i>Opmerking:</i> Dit is in het verleden éénmalig gebeurd om de initiële situatie in kaart te brengen, maar gebeurt niet repetitief.	4	5
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister <i>Opmerking:</i> Deze lijst wordt automatisch samengesteld en bevat alleen woningen of gebouwen met woonfunctie.	4	2
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	2	2
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie.	2	2
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers	2	2
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven <i>Opmerking:</i>	4	4

Onbebouwde terreinen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van visuele inspectie door veldwerk	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst automatisch samenstellen op basis van doordruk percelen binnen woonzones op gewestplan, BPA's en RUP's <i>Opmerking:</i> Dit is een automatisch proces waarvoor de GIS module in G@lileo wordt gebruikt.	5	3
Vermoedenslijst reduceren door gerichte terreinbezoeken	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren door opzoekwerk <i>Opmerking:</i> Alle administratie die nodig is om lijst verder te reduceren. Dit houdt o.a. het gebruik van orthofoto's in.	4	3
Nieuwe verkavelingen toevoegen aan het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd) <i>Opmerking:</i> Dit is een geautomatiseerd proces	4	1
Wijzigingen in verkavelingen (vervallen/verzakten) verwerken in het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd) <i>Opmerking:</i> Dit is een geautomatiseerd proces	4	1
Register reduceren door melding "start der werken"	4	1

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2= zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4= behoorlijk tijdrovend, 5= dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande handelspanden	Impact*	Tijd**
Aanlevering leegstaande handelspanden door Locatus	4	2
Visuele inspectie door veldwerk <i>Opmerking:</i> Gebeurt heel lokaal op basis van terreinkennis van de centrummanager (iemand die heel vaak op het terrein is). Heel veel extra informatie t.o.v. lijst van Locatus komt hier niet uit verder.	4	4

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2= zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4= behoorlijk tijdrovend, 5= dit proces is zeer tijdrovend)

Opmerkingen:

- Leuven heeft zijn **eigen GIS** (genaamd G@lileo) met daarin ook een module voor leegstand. Focus ligt weliswaar op woningen en in mindere mate op gebouwen die worden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. De Vlaamse leegstandsregisters worden automatisch gevuld (web services) met data die uit G@lileo komen.

- De criteria die Leuven hanteert voor het opleggen van een heffing voor onbebouwde percelen zijn strikter dan deze die Ruimte Vlaanderen oplegt. Wanneer het bijvoorbeeld niet mogelijk is om een perceel te ontsluiten of gaat over percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied worden deze niet opgenomen (maar wel in het ROP).

31.12.2015

10.2.9 Mechelen

De vragenlijst werd ingevuld door Marc Verheyden (GIS-coördinator) en Caroline Van Steen (Afdelingshoofd diensten Wonen en Vastgoedbeleid), de daaropvolgende bespreking van de vragenlijst gebeurde met Marc Verheyden.

10.2.9.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	2	5	5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	2	5	5
Register onbebouwde percelen	1	1	1
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	3	5	5

10.2.9.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein) <i>Opmerking:</i> • <i>Systematische opname op het terrein. Mechelen zet sterk in op detectie van verwaarlozing en leegstand waardoor er vaak controleurs vaak rondgaan in de stad.</i> • <i>Detectie komt voornamelijk voort uit terreinopname en minder uit de uitschrijvingen van het bevolkingsregister</i>	4	4
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister	3	1
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	2	4
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht <i>Opmerking:</i> • <i>De meldingen die binnenkomen zijn beperkt</i>	4	4
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	nvt	nvt
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie. <i>Opmerking:</i> • <i>De meldingen die binnenkomen zijn beperkt</i>	2	1
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers <i>Opmerking:</i> • <i>De toevoegingen door dit proces zijn heel beperkt</i>	3	3

Nieuwe verkavelingen toevoegen aan het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd) <i>Opmerking:</i> • <i>Zal gebeuren eens Nestor in gebruik is genomen (2016)</i>	n.v.t	n.v.t
Wijzigingen in verkavelingen (vervallen/verzaken) verwerken in het register (geautomatiseerd / niet geautomatiseerd) <i>Opmerking:</i> • <i>Zal gebeuren eens Nestor in gebruik is genomen (2016)</i>	n.v.t	n.v.t
Register reduceren door melding "start der werken" <i>Opmerking:</i> • <i>Zal gebeuren eens Nestor in gebruik is genomen (2016)</i>	n.v.t	n.v.t

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande handelspanden	Impact*	Tijd**
Aanlevering leegstaande handelspanden door Locatus	n.v.t	n.v.t
Visuele inspectie door veldwerk	4	4

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Opmerkingen:

- In 2016 zal de **ROP-module van NESTOR** (Cipal) in gebruik worden genomen. In afwachting van deze implementatie wordt het ROP jaarlijks geüpdatet aan de hand van de kadastrale legger en percelenkaart. Omwille van het feit dat legger en CADMAP verouderd zijn (toestand begin van het jaar, dus eigenaar kan al veranderd zijn) en omdat dossiers verkavelingen niet altijd volledig zijn en bovendien het samenstellen veel manueel werk met zich meebrengt, is er beslist om de ROP-module van Nestor aan te kopen. De eerste inwerkstelling is tijdrovend, maar zal op termijn veel tijd uitsparen. Een manuele validatie/bijsturing zal wel nog altijd nodig zijn in de toekomst.

Oostende

De vragenlijst werd ingevuld door en besproken met Ruben Maddens (GIS-coördinator).

10.2.10.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	4	4	5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	4	4	5
Register onbebouwde percelen	3	2	4
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	4	4	5

10.2.10.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein) <i>Opmerking:</i> - Eén maal per maand gaat iemand rond op het terrein. Op basis van de voorgaande inspecties en kennis van de verschillende buurten doet deze persoon bepaalde buurten aan. - Dezelfde persoon bouwt tijdens deze rondgang ook de vermoedenslijst op van leegstaande bedrijfsruimten en handelspanden.	5	2
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister	n.v.t	n.v.t
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon) <i>Opmerking:</i> Oostende heeft in het verleden (tot 5 jaar geleden) beroep gedaan op verbruiksgegevens voor het in kaart brengen van 2^{de} verblijven, maar Eandis wil geen verbruiksgegevens meer doorsturen naar de stad. Oostende geeft ook zelf aan dat koppeling van de meter aan het adres (en busnummer) in appartementsgebouwen niet altijd eenvoudig is.	n.v.t	n.v.t
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	n.v.t	n.v.t
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	n.v.t	n.v.t
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie. <i>Opmerking:</i> De meldingen die binnenkomen zijn beperkt	2	1

////////////////////////////////////

Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers	n.v.t	n.v.t
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven <i>Opmerking:</i> - Het aantal 2^{de} verblijven (en vakantiewoningen) is groot in Oostende en het in kaart brengen is geen eenvoudige opdracht. - Enerzijds komt deze lijst tot stand door het aanschrijven van de eigenaars wanneer er een vermoeden van leegstand is waardoor de eigenaar kan reageren en aangeven dat het om een 2^{de} verblijf of vakantiewoning gaat. - Maar er gaan ook jobstudenten rond in de appartementsgebouwen waarbij het aantal brievenbussen wordt gecontroleerd en gekoppeld aan de bestaande adresgegevens waardoor een lijst van verblijfsobjecten ontstaat die vervolgens wordt gefilterd tot lijst van 2^{de} verblijven (of vakantiewoningen)	3	3
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen <i>Opmerking:</i> Idem als voorgaande (2^{de} verblijf)	3	3
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken <i>Opmerking:</i> In sommige gevallen (bij onduidelijkheid en behandelen van bezwaarschriften) wordt ter plaatste de situatie onderzocht.	5	2
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk <i>Opmerking:</i> - Dit behelst voornamelijk het schrappen van vermoedens op basis van lijst 2^{de} verblijven/vakantiewoningen - Ook wordt bekeken of er recent bouwvergunningen zijn verleend.	5	4
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	3	4
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften	3	4

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande bedrijfsruimten	Impact*	Tijd**
Visuele inspectie door veldwerk	5	2
Uitschrijvingen uit het VKBO <i>Opmerking:</i> VKBO wordt als niet betrouwbaar gezien (er moet betaald worden om uitgeschreven te worden)	n.v.t	n.v.t

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Opmerkingen:

- Oostende heeft de afgelopen 2 jaar geen **Register Onbebouwde Percelen** doorgestuurd naar Ruimte Vlaanderen. Oostende beschikt over de lijst van percelen die zij belast, maar om de lijst te kunnen doorsturen naar Ruimte Vlaanderen ontbreken de ruimtelijke attributen (zoals perceelbreedte, etc..).
- De lijst van **2^{de} verblijven** zal in de nabije toekomst uitgroeien tot een gestructureerde databank. De processen voor het bijhouden van deze informatie zullen op dat moment ook verder worden bekeken.
- Beleidsmatig is er in Oostende geen vraag naar het (beter) in kaart brengen van informatie m.b.t leegstand en onbebouwde percelen. De huidige manier van werken (met uitzondering van het opstellen van een lijst van 2^{de} verblijven en vakantiewoningen) werkt naar behoren.

Roeselare

De vragenlijst werd ingevuld door Kaat Louwagie (GIS-coördinator) en Hadelijn Baekelandt en telefonisch met Kaat Louwagie.

10.2.11.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	5	4	4
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	4	2	5
Register onbebouwde percelen	4,5	2	4
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	4	2	4

10.2.11.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein) <i>Opmerking:</i> <i>Dit is geen systematische terreinopname, maar alleen bij meldingen of wanneer een dossier niet duidelijk zou zijn. Het gaat hier dus eigenlijk over gerichte terreinbezoeken</i>	4	2
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister <i>Opmerking:</i> <i>Jaarlijks levert de dienst bevolking een lijst met alle gebouwen die een adres hebben, maar waar geen inschrijving van woonst is. Deze lijst wordt dan gefilterd (vrijstellingen bekijken) door de dienst wonen. Maar als het adres van een gebouw dus niet gekend is, zal het nooit worden opgenomen.</i>	5	2
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon) <i>Opmerking:</i> <i>Laag verbruik is opgenomen in de documentatie als indicatie van leegstand, maar wordt in de praktijk nooit toegepast. Als argument hiervoor wordt aangegeven dat door de wet op de privacy deze informatie moeilijk te verkrijgen is</i>	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	2	1
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	n.v.t.	n.v.t.

////////////////////////////////////

Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie.	n.v.t.	n.v.t.
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven <i>Opmerking:</i> Alvorens een woning/gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister wordt de eigenaar(s) hiervan op de hoogte gebracht. Vaak melden eigenaars dat ze dit gebruiken als 2^{de} verblijf. Op deze manier wordt een lijst samengesteld die in de toekomst wordt gebruikt om 2^{de} verblijf te detecteren.	5	1
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken <i>Opmerking:</i> - Alvorens een gebouw/woning wordt opgenomen wordt een vaststelling gedaan van indicaties en worden foto's genomen. - Op vraag van de eigenaar die meldt dat woning niet leegstaand is	5	5
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk <i>Opmerking:</i> Opzoekingswerk bestaat uit het nakijken van het bevolkingsregister, opzoeken van kadastrale gegevens, opzoeken eigenaar(s), nakijken of er bouwvergunningen zijn.	3	3
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	n.v.t.	n.v.t.
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften	2	1

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande bedrijfsruimten	Impact*	Tijd**
Visuele inspectie door veldwerk <i>Opmerking:</i> - Inspectie gebeurt aan de hand van meldingen en door gerichte monitoring van bepaalde gebieden (industriegebieden) - Inspectie neemt 2 tot 3 dagen/ jaar in beslag	4	2
Uitschrijvingen uit het VKBO <i>Opmerking:</i> Niet betrouwbaar omdat bedrijven zich maar zelden uitschrijven en ze zich in geval van hervestiging niet hoeven uit te schrijven.	n.v.t	n.v.t

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande handelspanden	Impact*	Tijd**
Aanlevering leegstaande handelspanden door Locatus	n.v.t	n.v.t
Visuele inspectie door veldwerk <i>Opmerking:</i> <i>Meerdere controles per jaar voor het kernwinkelgebied.</i>	3	3

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Opmerkingen:

- In Roeselare int de stad ook gemeentelijke belasting op onbebouwde gronden. Zij stellen de lijst zelf op en sturen deze door naar dienst Stedenbouw. Dienst Stedenbouw werkt het ROP bij op basis van deze lijst. Cevi (softwareleverancier) zal een systeem leveren waarin de basis voor beide registers dezelfde is en waarmee a.h.v query's de lijst voor het ROP en dienst Belastingen automatisch kan worden samengesteld.

Sint-Niklaas

De vragenlijst werd ingevuld door Christien Geldolf (na consultatie van de betrokken gemeentediensten) en ook de bespreking gebeurde met haar.

10.2.12.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	3,5	5	4,5
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	4	2	4,5
Register onbebouwde percelen	2,5	2	3
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	5	5	4,5

10.2.12.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein)	n.v.t	n.v.t
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister <i>Opmerking:</i> - Dit is een manueel en tijdrovend proces dat 2x per jaar wordt uitgevoerd. Het resultaat is een uitgebreide basis die verder moet worden uitgefilterd (gegevens van bevolkingsregister zijn niet altijd accuraat). - Er wordt gezocht naar gebouwen en woningen waar ooit, maar niet langer, een domicilie is geweest. - Dit proces zal in 2016 worden geautomatiseerd en dit zowel om tijd te besparen, als om de informatie accurater te maken (laatste door reallocatie van de middelen).	5	4
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	n.v.t	n.v.t
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	n.v.t	n.v.t
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	n.v.t	n.v.t
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie. <i>Opmerking:</i> De toevoegingen door dit proces zijn heel beperkt	1	1
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers <i>Opmerking:</i>	n.v.t	n.v.t

////////////////////////////////////

De toevoegingen door dit proces zijn heel beperkt		
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven <i>Opmerking:</i> - Lijst wordt beheerd door Dienst belastingen. - Burgers moeten actief aangeven dat ze een 2^{de} verblijf hebben	2	2
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen	1	1
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken <i>Opmerking:</i> Betrokkenen moeten zelf contact opnemen met de gemeente indien ze ten onrechte op de vermoedenslijst zouden staan (indienen bezwaarschrift), waarna er een onderzoek wordt ingesteld (bezoeken van het pand kan dan deel uitmaken van het onderzoek).	5	5
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk <i>Opmerking:</i> - Uitzoeken wat de eigenaarsstructuur is - Onderzoeken van stedenbouwkundige toestand - Kadastrale gegevens bekijken: woningen worden soms als winkelpand gebruikt zonder vergunningen.	5	5
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	n.v.t	n.v.t
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften	2	4

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande handelspanden	Impact*	Tijd**
Aanlevering leegstaande handelspanden door Locatus	5	4
Visuele inspectie door veldwerk <i>Opmerking:</i> - Het gebeurt dat er door vaststelling op het terrein dossiers aan de lijst worden toegevoegd (indien deze niet werden opgemerkt door Locatus) - Ook algemene milieubelasting wordt hierbij betrokken. Indien geen belasting is betaald, kan dit wijzen op leegstand.	5	5

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Opmerkingen:

- Het proces om de vermoedenslijst van leegstaande gebouwen en woningen samen te stellen op basis van het bevolkingsregister zal in 2016 worden geautomatiseerd. Softwarebedrijf Aarixa zal hiervoor een oplossing leveren. Deze automatisatie moet er voor zorgen dat het samenstellen van de vermoedenslijst minder tijdsintensief wordt en door reallocatie van medewerkers kan hierdoor ook de accuraatheid verbeteren.
- Het actief opsporen van leegstaande woningen en gebouwen is al enkele jaren een prioriteit in Sint-Niklaas. Dit in de eerste plaats om verloedering tegen te gaan, maar ook om beschikbare ruimte beter in kaart te brengen. De laatste 2 jaren zijn ook leegstaande handelspanden een prioriteit geworden. Door leegstand beter in kaart te brengen kan de stad eigenaars stimuleren om iets te doen met hun woning, gebouw of handelspand.

Turnhout

De vragenlijst werd ingevuld door Veerle Claes (na consultatie van de betrokken gemeentediensten) en ook de bespreking gebeurde met haar.

10.2.13.1 Accuraatheid van de 4 registers

Register	Volledig- heid	Actuali- teit	Juist- heid
Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen	3	2	4
Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen	4	2	4
Register onbebouwde percelen	5	2	4
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	5	4	5

10.2.13.2 Praktijken en processen die worden gehanteerd voor het inwinnen van informatie m.b.t. leegstand en onbebouwde terreinen

Leegstaande woningen en gebouwen	Impact*	Tijd**
Vermoedenslijst samenstellen op basis van terreinopname (rondgang op het terrein) <i>Opmerking:</i> <i>Terreinopname gebeurt één maal per jaar, waarbij straat per straat wordt rondgegaan. In het verleden was dit een rondgang in alle straten van de stad, dit jaar werd er vooral gefocust op kernwinkel en winkelgroeigebied. Focus ligt op gebouwen en minder op woningen en appartementen, hiervoor wordt vooral het bevolkingsregister gebruikt.</i>	5	5
Vermoedenslijst samenstellen op basis van uitschrijvingen bevolkingsregister <i>Opmerking:</i> <i>In de GIS-viewer is het bevolkingsregister gekoppeld aan het CRAB waardoor kan worden bekeken waar niemand is ingeschreven. Dit vandaag manueel proces wordt in 2016 geautomatiseerd.</i>	4	3
Vermoedenslijst opstellen op basis van verbruik (gas, elektriciteit, aansluitingen kabel en telefoon)	nvt	Nvt
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van stadswacht	nvt	nvt
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van dienst bevolking	nvt	nvt
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van brandweer/politie. <i>Opmerking:</i> <i>De toevoegingen door dit proces zijn heel beperkt</i>	2	1
Toevoegingen aan vermoedenslijst door meldingen van burgers <i>Opmerking:</i>	2	1

////////////////////////////////////

De toevoegingen door dit proces zijn heel beperkt		
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst 2 ^{de} verblijven <i>Opmerking:</i> - Lijst wordt beheerd door financiële dienst. - Betrokkenen moeten zelf aangeven dat het niet om leegstand gaat maar om een 2^{de} verblijf (heffing is in dat geval lager)	3	1
Vermoedenslijst reduceren op basis van lijst vakantiewoningen	n.v.t.	n.v.t.
Vermoedenslijst reduceren op basis van gerichte terreinbezoeken <i>Opmerking:</i> Betrokkenen moeten zelf contact opnemen met de gemeente indien ze ten onrechte op de vermoedenslijst zouden staan (indienen bezwaarschrift), waarna er een onderzoek wordt ingesteld (bezoeken van het pand maakt dan deel uit van het onderzoek).	5	5
Vermoedenslijst reduceren op basis van opzoekingswerk <i>Opmerking:</i> Combinatie van kijken in GIS waar niemand is ingeschreven en plaatsbezoeken	5	5
Vermoedenslijst reduceren op basis van verleende (ver)bouwaanvragen	3	4
Register reduceren door verwerking van ingediende bezwaarschriften	3	3

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Leegstaande handelspanden	Impact*	Tijd**
Aanlevering leegstaande handelspanden door Locatus	3	2
Visuele inspectie door veldwerk	5	5

(*) Impact op het resultaat (1= geen impact, 2= zeer beperkte impact, 3= matige impact, 4= grote impact, 5= zeer grote impact)

(**) Tijdrovend (1= niet tijdrovend, 2=zeer beperkt tijdrovend, 3= matig tijdrovend, 4=behoorlijk tijdrovend , 5=dit proces is zeer tijdrovend)

Opmerkingen:

- Gebouwen zonder woonfunctie zitten vaak niet in de inventaris van leegstaande gebouwen en woningen. Voor appartementen is dit eveneens het geval, dit komt omdat het adresbestand vaak niet volledig is op het niveau van busnummers.
- Inventaris van leegstaande gebouwen en woningen gebeurt op dit moment jaarlijks, wat de quoterings op de actualiteit verklaart, maar het is de bedoeling om dit binnenkort 2x per jaar te doen.