

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Aanwezig:

Stijn Raeymaekers, Burgemeester-voorzitter
Stefanie Vrins, Machteld Ledegen, Willy Torfs, Schepenen
Jan Van Dyck, Freddy Kerkhofs, Hugo Cambré, Wim Van Thielen, Patrick Heremans, Gert Van Dyck, Sander Ooms, Herman Dom, Sophie Gabriëls, Kathleen Eykens, Chantal Helsen, Paul Verstrepen, Ann Willems, Hilde Heylen, Raadsleden
Annick Van Leemput, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Maurice Helsen, Derde schepen

Zitting van: 2 december 2019

Agendapunt: Goedkeuring reglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen

De gemeenteraad in openbare vergadering,

Aanleiding

De geldigheidsduur van het reglement betreffende de leegstand van gebouwen en woningen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 februari 2017, verstrijkt op 31 december 2019.

Regelgeving

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, inzonderheid artikel 46 t.e.m. 49; dat dit decreet de decretale bepalingen i.v.m. de opmaak en het beheer van het gemeentelijk leegstandsregister van gebouwen en woningen wijzigt;

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna DGPB genoemd, inzonderheid artikel 2.2.6.

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997

Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 5, 7 en 14

Feiten, context en motivering

De gemeente kan een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden op grond van het gewijzigde artikel 2.2.6 DGPB.

De gemeente heeft op grond van voormelde besluit van 16 november 2018 ook de verplichting om een leegstandsregister bij te houden, aangezien zij aangesloten is bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (Kempens Woonplatform).

Het leegstandsregister is een nuttig monitoringsinstrument teneinde de langdurige leegstand van gebouwen en woningen in kaart te brengen.

Artikel 2.2.6 DGPB bepaalt het decretale kader voor het leegstandsregister maar een gemeentelijk reglement kan daarnaast nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelsleden hebben onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, zoals vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De gemeentelijke administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van de indicaties die in dit reglement vastgelegd zijn.

De gemeente wenst de langdurige leegstand van woningen en gebouwen te bestrijden.

Adviezen

/

Financiën

De inkomsten uit de belasting op de leegstand van woningen en gebouwen worden jaarlijks ingeschreven in het meerjarenplan 2020 – 2025.

Besluit:

met eenparigheid van stemmen:

Enig artikel. Een reglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen wordt goedgekeurd als volgt:

“Artikel 1. Definities

§1. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;

2° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.

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

4° Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of -melding, milieuvergunning of -melding, of uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming

van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na slooping van de overige gedeeltes kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

In afwijking van het 1^e lid wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1^e lid;

5° Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

In afwijking van het 1^e lid wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1^e lid;

6° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

7° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

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

Artikel 2. Wijze van inventarisatie

§1. De administratie maakt een leegstandsregister van leegstaande woningen en gebouwen.

§2. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning op basis van volgende indicaties:

- 1° het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- 2° het ontbreken van een aangifte als 2^e verblijf;
- 3° het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- 4° het gegeven dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar afgesloten is;
- 5° het gegeven dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar afgesloten is;
- 6° geen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- 7° de vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting;
- 8° de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bv. door een geblokkeerde toegang;
- 9° verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
- 10° geblindeerde (bv. dichtgeplakt, dicht geschilderd), dichtgemaakte (bv. dicht getimmerd, gemetseld) of gesupprimeerde raam- of deuropeningen;
- 11° de winddichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd (bv. belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);

- 12° de waterdichtheid van de woning of het gebouw is niet gegarandeerd (bv. zeer zware infiltraties via dak/gevel(s));
- 13° onafgewerkte ruwbouw;
- 14° ernstige inpandige vernielingen: de woning of het gebouw is deels vernield of gesloopt;
- 15° het langdurig aanbieden van de woning of het gebouw als 'te huur' of 'te koop';
- 16° rolluiken in slechte staat (ernstig vervuild, mosgroei,...);
- 17° glas- en/of buitenschrijnwerk in slechte staat (ernstig verbouwd, slecht onderhouden, ...);
- 18° uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- 19° storende omgevingsaanleg: slecht onderhouden omgeving/tuin;
- 20° de woning of het gebouw is gedeeltelijk niet bemeubeld;
- 21° getuigenissen (bv. van omwonende(n), postbode, wijkagent);
- 22° Dakgoot en/of waterafvoerpijp in slechte staat (ernstig vervuild, slecht onderhouden, afhankelijk...);
- 23° Afwezigheid van een brievenbus;
- 24° Het ontbreken van een actief vestigings- /ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor ondernemingen op het adres van het gebouw;
- 25° Het ontbreken van handelswaar in de etalage/handelsruimte van het gebouw.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand.

De administratie stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Deze kennisgeving omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvende verslag.

Artikel 3 : Verhouding tot andere inventarissen

Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

Een gebouw of een woning dat geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 4: Beroep tegen het besluit tot opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1° de identiteit en het adres van de indiener;

2° de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

3° een of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet leegstaand is, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed;

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het college toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1° het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 4, §1;

2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde;

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

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

§3. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.2.6, § 7, DGPB. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandsregister.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand in de administratieve akte.

Artikel 5 : Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie,

vermeld in artikel 1, 4°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, 5°. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de voormelde functie.

§2. Een gebouw of woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat het gebouw of de woning gesloopt werd of dat de hoofdfunctie van een gebouw of woning gewijzigd werd op grond van een niet-vernietigde stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag waarop het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd, of de eerste dag waarop door de administratie kan worden vastgesteld dat het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd.

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.2.6, § 7, DGPB. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het leegstandsregister schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 5, §1 of §2, voldaan is.

Artikel 6 : Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

§2. Het college onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.2.6, § 7, DGPB. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.

Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen.

Artikel 7: Slotbepalingen

De beslissing van onze gemeenteraad van 20 februari 2017 houdende goedkeuring van een reglement inzake de leegstand van gebouwen en woningen wordt opgeheven met ingang van

1 januari 2020 en wordt vervangen door onderhavig reglement. De panden die op heden reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen in het leegstandsregister.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2020 voor een periode eindigend op 31 december 2025 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.”

Aldus gedaan in zitting datum als boven.

Bij bevel:

(get.) Annick Van Leemput
Algemeen directeur

(get.) Stijn Raeymaekers
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:

Herenthout, 9 december 2019

Annick Van Leemput
Algemeen directeur

Stijn Raeymaekers
Burgemeester