

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van : **6 juli 2018**

Aanwezig: Els Robeyns, Burgemeester-Voorzitter
Johan Cabergs, Kristien Treunen, Benny Maes, Luc Knuts, Schepenen
Chris Ramaekers, Sandra Jans, Marc Weeghmans, Frank Cornitensis, Herman Pipeleers, Ellen Punie, Mario Billen, Ilse Bosmans, Stijn Vandersmissen, Dirk Ottenburghs, Marc Beertens, Shirley Schoels, Raadsleden
Mia Cuppens, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Eric Martens, Schepen/Voorzitter OCMW
Albert Thijs, Mario Vanvoorden, Raadsleden

Domein: Woon- en leefomgeving

PUNT 7 : REGLEMENT LEEGSTAND WONINGEN EN GEBOUWEN - AANPASSING AAN GEWIJZIGDE REGELGEVING

DE RAAD,

Voorgeschiedenis/aanleiding

Sinds 01.01.2017 is de bevoegdheid inzake het leegstandsbeleid van woningen en gebouwen volledig overgedragen aan de gemeente. Het bestaande gemeentelijk reglement inzake leegstand dient aangepast te worden aan de gewijzigde wetgeving.

Juridische grondslag

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek artikelen 42, 43, 186, 187 en 253, met latere wijzigingen Artikel 170 §4 van de Grondwet

Artikel 252 en 253 van het gemeentedecreet houdende het algemeen bestuurlijk toezicht.

Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen.

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen

Besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid

Besluit van de gemeenteraad van 2 juni 2017 waarin deze besliste om samen met de gemeenten Borgloon, Gingelom, Heers, Kortesseem, Riemst en Voeren deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS Haspengouw goed te keuren en waarbij Stebo vzw opgenomen werd als projectuitvoerder

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

Gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2010 houdende gemeentelijk reglement tot opmaak van het leegstandsregister

Bespreking college dd. 08.01.2018

Besluit college dd. 18.06.2018

Toelichting (feiten en context)

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente

Op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden kunnen de gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden en de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente voorkomen en bestrijden.

In het bestaande leegstandsreglement van 25 juni 2010 werden de in indicaties van leegstand en de te volgen procedure tot vaststelling van de leegstand reeds vastgesteld. Het huidige reglement beoogt enkel de aanpassing van dit reglement in overeenstemming met de gewijzigde wetgeving.

BESLUIT: Goedkeuren
eenparig

De raad beslist:

Art 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. De gemeente kan hiervoor beroep doen op medewerkers van het intergemeentelijk samenwerkingsverband;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° 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;

5° leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

6° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of de volgende functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen;

7° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

8° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen

10° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapd;

11° woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

12° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

13° tweede verblijfplaats: elke private woonegelegenheid waarvan de persoon die er kan wonen, voor deze woonegelegenheid niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters, ongeacht of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen en buitenverblijven, optrekjes, chalets, wooncaravans of alle andere vaste woonegelegenheden.

Als tweede verblijf wordt niet beschouwd:

- a) lokalen die uitsluitend bestemd zijn voor het uitoefenen van beroepsactiviteiten;
- b) tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens.

1 Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Art 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

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

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning die is opgenomen in het gemeentelijk register voor verwaarloosde woningen en gebouwen, kan ook opgenomen worden in het leegstandsregister.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Art 3. Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het vermoeden van het gebruik van een woonruimte als domiciliewoning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";

- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle brievenbus gedurende lange tijd
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd,)
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld, zoals opgenomen in het verslag;

Art. 4. Kennisgeving van registratie

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

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag.
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

Art 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

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

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.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Art 6. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 7°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

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, 6°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

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

- de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
 - de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;
- Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

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

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

Art. 7: Toegankelijkheid en toezicht

Het leegstandsregister vormt een bestuursdocument overeenkomstig artikel 3, 4° van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur en is als dusdanig toegankelijk voor het publiek.

Art. 8: Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet.

Art. 9 : het leegstandsreglement van 25 juni 2010 wordt opgeheven

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:
De Algemeen directeur
get. Mia Cuppens

De Voorzitter
get. Els Robeyns

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Mia Cuppens
Algemeen directeur



Els Robeyns
Burgemeester