

AGENDAPUNT VAN DE GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 20/12/2017

Referentienummer agendapunt: GR/2017/225

GEMEENTELIJK REGLEMENT BETREFFENDE HET OPMAKEN VAN EEN LEEGSTANDSREGISTER VOOR WONINGEN EN GEBOUWEN – GOEDKEURING – BESLUIT

Toelichting

Sinds 23 december 2016, na een wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid, kreeg de gemeente het volledige vertrouwen om een eigen beleid rond leegstand te voeren. Daarenboven kreeg de gemeente vanaf 1 januari 2017 ook voor het registreren en belasten van verwaarloosde panden de volledige beleidsvrijheid.

Gezien de wijzigingen in het regelgevend kader diende het gemeentelijk reglement terzake herwerkt te worden. De procedure tot opname van woningen en gebouwen op het leegstandsregister blijft ongewijzigd, alsook de procedure tot schrapping uit het register.

Besluit

De gemeenteraad,
In openbare zitting vergaderd,

REGELGEVING:

- Decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.
- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek artikelen 42, 43, 186, 187 en 253, met latere wijzigingen.
- Artikel 170 §4 van de Grondwet.
- Het Wetboek der Inkomstenbelastingen.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen.
- Het reglement betreffende de het opmaken van het leegstandsregister in kader van het Grond- en Pandendecreet zoals vastgesteld in gemeenteraadszitting van 23 juni 2010.

OVERWEGINGEN:

- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid.
- Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook optimaal benut wordt.
- Op basis van het Grond- en Pandendecreet kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

- Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.
- Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.
- De financiële toestand van de gemeente.
- De noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 23 juni 2010.

BESLUIT éénparig

Artikel 1: Beslist onderstaand reglement goed te keuren.

Artikel 2: Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden (Wonen Vlaanderen Oost-Vlaanderen, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92 te 9000 Gent).

Artikel 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 de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

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

c) Een via het gemeentelijk digitaal loket ingediend document waarvoor u per e-mail een ontvangstbevestiging ontving,

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 de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning uitmaakt;

6° 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 een gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. 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 beschouwd worden als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

7° 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: functies, complementair aan de woonfunctie, zoals dat zijn: vrije beroepen, kantoorfunctie, dienstverlening, onder volgende voorwaarden: de woonfunctie blijft de hoofdfunctie van het gebouw, de complementaire functie beslaat minder oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 100 m², de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingen.

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;

9° 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 afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

11° 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 register is geschrapt;

12° 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);

13° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijk rechten:

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

Artikel 2. Leegstandsregister

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

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

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

§2. In elke lijst worden 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(s) die aanleiding hebben gegeven tot de opname;

Artikel 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 de provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

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

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning.
- Het langdurig aanbieden van het gebouw/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,...).
- Langdurig neergelaten rolluiken.
- Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf.
- De onmogelijkheid om de woning/het gebouw 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 (niet betrouwbaar, gezien het gebruik van hernieuwbare energie zoals zonnepanelen).
- 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, ...

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

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

- De administratieve akte
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van 30 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 van artikel 5 van dit reglement 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 de met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen 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 90 dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. 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.

Artikel 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 tenminste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in artikel 1, 7° van dit reglement.

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. Voor schrappingen ten gevolge van gebruik als complementaire functies zoals omschreven in artikel 1, 7° zal steeds een onderzoek ter plaatse gebeuren.

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° van dit reglement, 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 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 §1 van artikel 6 van dit reglement die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mogen worden uit het leegstandsregister.

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en verstuurt een kennisgeving over het verloop van het onderzoek aan de indiener. De beslissing wordt verstuurd per beveiligde zending naar de indiener.

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

Artikel 7. Overgangsbepalingen

§1. De verschillende dossiers in de bestaande leegstandsinventarissen blijven onveranderd behouden met initiële inventarisatiedatum. De schrapping van deze dossiers zal afgehandeld worden volgens het nieuw reglement.