



Uittreksel

uit de notulen van de Gemeenteraad

17 december 2019

Aanwezig:

Peter Lagaert, voorzitter,
Jenne De Potter, burgemeester,
Evelien De Both, Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Evert De Smet, Brecht Cassiman, schepenen,
Peter Vansintjan, schepen van rechtswege,
Paul Lievens, Joost Franceus, Nadine Stalpaert, Dieter Everaert, Matthias Diependaele, Peter Roman,
Cynthia Braems, Ann De Smet, Cynthia Van den Steen, Heidi Schuddinck, Dirk Minnaert, Jan De Maesschalck,
Kurt De Loor, Lode Bruneel, Louie Van Rysselberge, Sven Mornie, Yana Giovanis, Marnic De Clercq,
Karel Busschop, Joke Rossel, raadsleden,
Koen Codron, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Filip Morre, raadslid

Afwezig:

63. Reglement voor het opstellen en beheer van de inventaris leegstaande gebouwen en woningen

Bevoegd

Leen Goossens

Bevoegdheid

Artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 288 en 326 t.e.m. 335 e.v van het Decreet Lokaal Bestuur

Wetten en reglementen

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, en latere wijzigingen

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en latere wijzigingen

Verwijzingsdocumenten

/

Verantwoording

In het Grond- en Pandendecreet en de Vlaamse Wooncode wordt de stad naar voren geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat.

Op basis van het Grond- en Pandendecreet kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

De stad wenst dat het langdurige leegstaan van gebouwen en woningen wordt vermeden. Teneinde een beleid te kunnen voeren inzake deze problematiek en een gemeentelijke heffing te kunnen opleggen, is het noodzakelijk om deze leegstaande gebouwen en woningen te inventariseren.

In het gemeentelijk leegstandsregister moeten volgende bepalingen opgenomen worden:

- de definitie van leegstand voor een woning en een gebouw;
- de procedure van opname in het leegstandsregister;
- de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- de procedure tot schrapping uit het leegstandsregister.

De bevoegde schepen en een aantal raadsleden komen tussen.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

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

Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak en het beheer van het leegstandsregister, zoals bedoeld in artikel 3 § 2 van het decreet op het grond- en pandenbeleid;

College: het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem;

Woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheden): elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Eengezinswoning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bedoeld is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande en waarin zich geen andere woningen bevinden;

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

Leegstaande woning: Een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning niet gebruikt wordt overeenkomstig zijn of haar functie;

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

Leegstaand gebouw: een 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 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 worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie zoals omschreven in het tweede lid;

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

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

Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de inventarisdatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

Zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;

- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elektronisch aangetekende zending;
- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Artikel 2. Opmaak en actualisering van het leegstandsregister

Artikel 2.1: De inventaris

§ 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.

§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'

Artikel 2.2: Vaststelling van de 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 een 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 inventarisatiedatum.

§ 3 De leegstand wordt beoordeeld op basis van een of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende, niet-limitatieve lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister
- een aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992
- een aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
- het vermoeden van het gebruik van de woonentiteit als domiciliewoning
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
- het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten, tenzij de zakelijke gerechtigde hiervoor een verantwoording kan geven.

Het minimum waterverbruik waaronder mag worden verondersteld dat de woning leeg staat wordt vastgesteld op 5m³ per jaar. Een woning wordt verondersteld leeg te staan als de elektriciteitsmeter verzegeld is of het jaarlijks elektriciteitsverbruik kleiner is dan 100 kwh.

- het vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming
- het vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend
- het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop' getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent...
- niet limitatieve lijst van andere indicaties die ter plaatse kunnen vastgesteld worden of de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen
- de winddichtheid van de woning of gebouw is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...)
- onafgewerkte ruwbouw
- ernstige in pandige vernielingen: woning of gebouw deels vernield of gesloopt
- langdurig neergelaten rolluiken of dichtgeplooide loverdrapes, ...
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin
- de woning of het gebouw is niet of slechts beperkt of niet gemeubeld

Artikel 2.3: Kennisgeving van opname in het leegstandsregister

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

Artikel 3. Betwistingen inzake opname in het leegstandsregister

§ 1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 2.3, kan een zakelijk gerechtigde bij het college 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.

§ 2 Het college 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.

§ 3 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 administratieve akte.

Artikel 4. Schrapping uit het leegstandsregister

§ 1 Het schrappen van de woning en/of gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending van de zakelijk gerechtigde aan het college.

§ 2 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van minstens zes opeenvolgende maanden aangewend worden in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.6 § 3, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.

De datum van schrapping uit het leegstandsregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6 § 3 van het decreet van grond- en pandenbeleid.

§ 3 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens de zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6 § 2, eerste lid van het decreet van grond- en pandenbeleid aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping uit het leegstandsregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6 § 2, eerste lid van het decreet van grond- en pandenbeleid.

§ 4 Het al dan niet inwilligen van het verzoek tot schrapping uit het leegstandregister kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 5 De beheerder van het leegstandsregister onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beheerder van het leegstandsregister brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 5. Betwistingen inzake de beslissing tot weigering van schrapping

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 3.

Artikel 6. Overgangsbepalingen

De opnames van de woningen en gebouwen in het leegstandsregister n.a.v. het reglement op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden van 28 april 2014 blijven behouden. De inventarisdata blijven ongewijzigd.

Artikel 7. Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

De Gemeenteraad

getekend Koen Codron
algemeen directeur

getekend Peter Lagaert
voorzitter

Voor eensluidend afschrift op 20 december 2019

Koen Codron
algemeen directeur

Peter Lagaert
voorzitter