

Intergemeentelijk reglement leegstand Pajottenland

In het kader van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid van 27 maart 2009 is een van de op te stellen registers, het register van leegstaande gebouwen en woningen.

De achterliggende grond van dit register is het inventariseren van leegstaande gebouwen en woningen met als bedoeling deze eventueel te gaan ombouwen tot sociale wooneenheden.

Van zodra een gebouw of woning in het leegstandsregister is opgenomen kan deze leegstand het voorwerp uitmaken van een gemeentelijke belasting.

1. DEFINITIES

1.1. *leegstaand gebouw*

volgens de definitie van het decreet onder artikel 2.2.6. §2 en §4 met behoud van toepassing van artikel 2.2.6 §5

2.2.6 §2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte

niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf 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, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van

het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. 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.

2.2.6 §5. 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 deze afdeling beschouwd.

1.2. *leegstaande woning*

volgens de definitie van het decreet 2.2.6. §3 §4 en 2.2.6. §5 tweede lid

2.2.6. §3 Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1° hetzij de woonfunctie;

2° hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

§4. In afwijking van §2 en, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3

2.2.6. § 6 Een gebouw dat of een woning die door het Vlaams Gewest 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.

1.3. administratie: De gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister

1.4. agentschap: Het intern verzelfstandigd agentschap Wonen Vlaanderen

1.5. decreet: Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond en pandenbeleid

1.6. departement: Het departement Ruimtelijke Ordening, woonbeleid en Onroerend Erfgoed

2. OPMAAK VAN HET LEEGSTANDSREGISTER

2.1. Wie?

De uitvoering van het leegstandsregister en het inbrengen in de applicatie van het agentschap Wonen Vlaanderen wordt voor de gemeenten van het Pajottenland uitgevoerd door de woonwinkel Pajottenland in nauwe samenwerking met de stedenbouwkundige ambtenaar ofwel door de aangestelde ambtenaar van elke gemeente.

2.2. Wat?

Het leegstandsregister dient ingevoerd in een applicatie, welke wordt ter beschikking gesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Dit zal begin 2010 ter beschikking zijn.

Het leegstandsregister bevat een aantal door de Vlaamse Gemeenschap vast gelegde rubrieken:

1. Adres leegstaand pand
2. Kadastrale gegevens van het leegstaand pand
3. De identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde vermeld in artikel 1.2, eerste lid van het decreet.
4. Het nummer en de datum van de administratieve akte (zie 2.3)
5. De indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname in het register
6. Eventueel de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing overeenkomstig artikel 3.2.21 van het decreet, met de vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling.
7. eventueel de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 6, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Deze gegevens worden ingevoerd in het gemeentelijk Gis-systeem en daarna geëxporteerd naar de applicatie van het agentschap

Voor de gemeenten die dit niet in hun gemeentelijk Gis-systeem wensen op te nemen, kan de applicatie van het agentschap rechtstreeks worden gebruikt.

2.3. administratieve akte

Elk pand, dat wordt opgenomen in het leegstandsregister dient het voorwerp uit te maken van een administratieve akte.

Deze administratieve akte wordt genummerd en dient de volgende gegevens te bevatten:

1. adres van het pand
2. beschrijvend verslag met vermelding van de elementen welke de leegstand staven
3. een fotodossier.

Deze administratieve aktes worden bijgehouden in een dossier per gemeente.

2.4. Objectieve indicaties die tot leegstand aanleiding geven

De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of woning aan de hand van objectieve indicaties die worden vast gesteld in dit reglement (dit reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005)

2.4.1.1. *Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf.*

In eerste instantie wordt op deze basis een pand als leegstand beschouwd waarna de volgende andere beschreven indicaties mede kunnen gebruikt worden om de leegstand te staven of te ontwrichten.

2.4.1.2. *Een onmogelijkheid het gebouw te betreden. (bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang)*

2.4.1.3. *langdurig aanbieden van het gebouw of woning als "te huur" of "te koop"*

2.4.1.4. *het ontbreken van een aansluiting aan de nutsvoorzieningen.*

2.4.1.5. *een dermate laag gebruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik*

2.4.1.6. *overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten.*

2.4.1.7. *De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomensbelastingen van 1992.*

2.4.1.8. *Ontbreken van meubels en voorzieningen (bvb gordijnen) in het gebouw*

2.4.1.9. *duidelijke blijvende beschadigingen aan het pand (ramen stuk) en dergelijke*

2.4.1.10. *Het pand kan worden betreden zonder braak.*

2.5. *Besluit tot opname in het leegstandsregister*

Als besluit van de administratieve acte wordt de beslissing genomen om het pand op te nemen in het register van de leegstand. De datum van de administratieve acte geldt als datum voor de opname in de leegstand. De elementen die aanleiding hebben gegeven voor opname in het leegstandsregister kunnen tegelijkertijd een aanduiding geven voor de duur van de leegstand en zal dan ook als dusdanig vermeld worden in de administratieve acte.

Een eventueel aan de leegstand gekoppelde leegstandsheffing zal niet geïnd worden vooraleer het pand minstens 12 maand leeg staat.

3. KENNISGEVING EN BEROEPSPROCEDURE

3.1. *Kennisgeving opname in het leegstandsregister (artikel 2.2.7, §1)*

De woonwinkel stelt de zakelijk gerechtigde bij beveiligde zending op de hoogte van de opname in het leegstandsregister en voegt bij deze kennisgeving een kopie van de administratieve acte met het beschrijvend verslag en de fotoreportage.

Verder nodigt de woonwinkel de zakelijk gerechtigde uit om eventueel de mogelijkheden om de leegstand op te lossen samen te bekijken.

Dit schrijven geeft alleszins aan dat de opname in het leegstandsregister aanleiding kan geven tot een leegstandsheffing en geeft verder ook aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

3.2. *Mogelijkheid tot beroep(2.2.7, §2)*

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen of bij de “woonwinkel”, welke door de gemeente werd aangeduid om het leegstandsregister op te stellen, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstands-register. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

3.3. *Beroepsschrift*

Het beroepsschrift 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 beroepsschrift betrekking heeft;

3° een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet, 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 advocaatstagiair.

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.

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

3.4. registratie van beroepsschrift.

De gemeente zal het beroepsschrift overmaken aan de woonwinkel, tenzij het reeds rechtstreeks aan hen werd overgemaakt . Deze laatste zal de ontvangstname bevestigen aan de zakelijk gerechtigde per beveiligde zending en zal dit beroep registreren in het leegstandsregister.

3.5. Ongeldigheid van het beroepsschrift

- het beroepschrift is te laat ingediend
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde
- het beroepschrift is niet ondertekend.

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

3.6. Onderzoek van het beroep

De beroepsinstantie is het beheerscomité van de woonwinkel.

De woonwinkel zal het beroep onderzoeken en een advies formuleren aan het beheerscomité.

Het beheerscomité zal 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 woonwinkel . Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Binnen de twee maand na het indien van het beroepsschrift dient het beroep of onontvankelijk verklaard te worden of aanvaard. Dit wordt door de woonwinkel medegedeeld per beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigde en opgenomen in het leegstandsregister.

4. SCHRAPPING UIT HET LEEGSTANDSREGISTER

4.1. Aanvraag tot schrapping

Voor de schrapping uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.8 van het decreet, richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie en dit op de wijze vermeld onder artikel 3.3.

4.2. Eventuele schrapping

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De bepalingen van artikel 3.6. (of art. 7, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009) zijn voor het onderzoek van toepassing. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending

Namens de gemeenteraad,

Ann NAERT
I.O. De wnd gemeentesecretaris

Kris POELAERT
De burgemeester-voorzitter