

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 27 mei 2015

Aanwezig: Kris Degroote, voorzitter van de gemeenteraad
Kris Poelaert, burgemeester, Lieven Vandenuecker, Carina Ricour, Marie-Louise Devriese, Lieven Snoeks, Patrick De Vos, schepenen;
Thierry Deblander, Hilde Thiebaut, Lieven Van Den Broeck, Sandra Dero, Jordi Cornet, Annelies Desmet, Michaël Schoukens, Paulette Debock, Eric Eeckhoudt, Vanessa Van Hende, gemeenteraadsleden.
Leen De Luyck, ter vervanging van Ann Naert, gemeentesecretaris

Intergemeentelijk reglement leegstand: aanpassing besluit

De Gemeenteraad,

Aanleiding en doel

In uitvoering van het grond- en pandendecreet stelde de gemeenteraad op 26 mei 2010 het intergemeentelijk leegstandsreglement vast. Bij besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2012 werd het besluit aangevuld met een georganiseerde beroepsprocedure tegen de gemeentelijke beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister. Het oorspronkelijke reglement bevatte geen dergelijke procedure omdat hiervoor in 2010 het decretaal kader ontbrak.

Tijdens de vergadering van het beheerscomité van de woonwinkel werd geadviseerd om het intergemeentelijk reglement aan te passen als volgt:

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

De woonwinkel stelt, nadat het College van Burgemeester en Schepenen in kennis is gesteld, 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 akte met het beschrijvend verslag en de fotoreportage.

Verder nodigt de woonwinkel de zakelijk gerechtigde uit op een gesprek om samen naar mogelijkheden te zoeken om de leegstand op te heffen.

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 zijn voorzien. De vrijstellingen vermeld in het Grond- en Pandenbeleid zijn hierbij van toepassing.

2. Onderzoek van het beroep

De beroepsinstantie is het College van Burgemeester en Schepenen.

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

Het College zal de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften beoordelen 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 90 dagen na het indienen van het beroepsschrift dient het beroep of onontvankelijk verklaard te worden of aanvaard te worden. Dit wordt door de woonwinkel medegedeeld per beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigde en opgenomen in de leegstandsdossier

Bevoegdheid

Art. 43 van het gemeentedecreet

Juridische gronden

- Decreet van 27 maart 2009 inzake Grond- en Pandenbeleid, gewijzigd bij reparatiedecreet van 23 december 2011.
- Besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;
- Gemeentelijk Leegstandsreglement goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 mei 2010 en gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2012.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreeet genoemd;

Externe adviezen

Advies beheercomité woonwinkel dd 26 maart 2015.

Advies en motivering

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de aanpassingen van het intergemeentelijk leegstandsreglement goed te keuren.

BESLUIT : met eenparigheid van stemmen

Artikel 1 : Het gemeentelijk leegstandsreglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 mei 2010, gewijzigd bij besluit van 27 juni 2012 te wijzigen volgens de hierna vermelde tekst.

Artikel 2 : Dit besluit wordt opgenomen op de overzichtslijst conform artikel 252 van het gemeentedecreet

Artikel 3 : Deze beslissing zal voor passend gevolg worden overgemaakt aan de toezichthoudende overheid (Agentschap Wonen Vlaanderen, Koning Albert II-laan 19 bus 40 Phoenixgebouw 1210 Brussel) en naar de Woonwinkel Pajottenland.

Reglement leegstand Pajottenland

DEFINITIES

Leegstaand gebouw en leegstaande woning:

volgens de definitie van het decreet onder artikel 2.2.6

§1. Elke gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd. De opmaak en opbouw van het leegstandsregister kunnen worden opgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

§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. 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.

§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 §3, 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.

§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.

§6. Een gebouw dat of een woning die door het Vlaamse 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.

§7. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren 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

Administratie:

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

Agentschap:

Het intern verzelfstandigd agentschap Wonen Vlaanderen.

Decreet:

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

Departement:

Het departement Ruimtelijke Ordening, woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven,
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

OPMAAK VAN HET LEEGSTANDSREGISTER**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 een door de gemeente daartoe aangestelde ambtenaar. De intergemeentelijke organisatie en/of de gemeente zelf zal hiervoor gebruik maken van een opvolgingssoftware.

Wat?

Het leegstandsregister dient ingevoerd in het geoloket, welke sinds 12/01/2010 ter beschikking werd gesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het leegstandsregister bevat een aantal door de Vlaamse Gemeenschap vastgelegde 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 en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Deze gegevens worden ingevoerd via de applicatie van het agentschap en/of het systeem van de gemeente..

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 door de intergemeentelijke organisatie woonwinkel Pajottenland. De woonwinkel Pajottenland zal er verder voor zorgen dat een kopie van dit dossier eveneens ter beschikking wordt gehouden op elke gemeente. In dit dossier zal ook de bijhorende briefwisseling worden bijgehouden.

Woonwinkel Pajottenland zal ook de aanpassingen doen in RWO Datamanager voor deze gemeenten welke de woonwinkel opdracht geven voor de opmaak ervan.

Objectieve indicaties die tot leegstand aanleiding geven

Men 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)

Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf en dit voor minstens een periode van 12 maand.

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

langdurig aanbieden van het gebouw of woning als “te huur “ of “te koop” het ontbreken van een aansluiting aan de nutsvoorzieningen.

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

Ontbreken van meubels en voorzieningen(bvb gordijnen) in het gebouw Het pand kan worden betreden zonder braak.

Oneigenlijke gevelafwerkingen zoals dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;

Verwaarloosd buitenschrijnwerk zoals verweerde ramen- en deuren, afbladderende verf, glasbreuk,...;

Verwaarloosde gevels zoals ontbrekende stenen, uitvallend voegwerk, verweerde bepleistering,...;

Verwaarloosd dak zoals het verzakken, losliggen of plaatselijk ontbreken van dakbedekking, het niet waterdicht zijn van de dakbedekking, het ontbreken van regenafvoer,...;

Verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding,onkruidgroei,...;

Getuigenissen;

Indruk van niet bewoning door bv het permanent gesloten zijn van gordijnen of rolluiken.

Geen post, ontbrekende of vervallen brievenbus. enz.

Besluit tot opname in het leegstandsregister

Er wordt in eerste instantie uitgegaan van de objectieve vaststelling onder 2.4.1.

Deze woningen en/of gebouwen worden onderzocht ter plaatse. Als deze indicatie van leegstand ter plaatse wordt bevestigd, wordt dit pand beschouwd als leegstaand

Er wordt een fotoreportage gemaakt, een beschrijvend verslag en er wordt een administratieve akte aangemaakt. Dit alles wordt bijgehouden in een opvolgingssoftware en eveneens ingevoerd in het systeem van RWO Datamanager.

De zakelijk gerechtigde wordt op de hoogte gebracht(zie verder) en wanneer na een periode van 30 dagen na dit schrijven er geen beroep is aangetekend wordt het pand opgenomen in het leegstandsregister (geoloket Vlaanderen) op datum van de vaststelling van de leegstand (dit is de datum van de akte, art. 2.2.7, §4 GPD).

Indien er beroep wordt aangetekend, wordt de beroepsprocedure uit artikel 2.2.7 GPD doorlopen en wordt bij onontvankelijk of ongegrond beroep, het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand. (datum administratieve akte) Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, wordt op een later tijdstip een tweede controle uitgevoerd.

KENNISGEVING EN BEROEPSPROCEDURE

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

De woonwinkel stelt, nadat het College van Burgemeester en Schepenen in kennis is gesteld, 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 akte met het beschrijvend verslag en de fotoreportage.

Verder nodigt de woonwinkel de zakelijk gerechtigde uit op een gesprek om samen naar mogelijkheden te zoeken om de leegstand op te heffen.

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 zijn voorzien. De vrijstellingen vermeld in het Grond en Pandenbeleid zijn hierbij van toepassing.

Mogelijkheid tot beroep (2.2.7, §2)

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven vermeld onder artikel 3.1., kan een zakelijk gerechtigde bij de “woonwinkel”, welke door de gemeente werd aangeduid om het leegstandsregister op te stellen, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

Registratie van beroepsschrift.

De woonwinkel zal de in ontvangstname bevestigen aan de zakelijk gerechtigde en zal dit beroep registreren in het leegstandsdossier

Ongeldigheid van het beroepsschrift

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

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

Onderzoek van het beroep

De beroepsinstantie is het College van Burgemeester en Schepenen.

De woonwinkel zal het beroep onderzoeken en een advies formuleren aan het College. Het College zal de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften beoordelen 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 90 dagen na het indienen van het beroepsschrift dient het beroep of onontvankelijk verklaard te worden of aanvaard te worden. Dit wordt door de woonwinkel medegedeeld per beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigde en opgenomen in de leegstandsdossier.

SCHRAPPING UIT HET LEEGSTANDSREGISTER

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 gemeente en dit op de wijze vermeld onder artikel 3.3.

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.

4.3 Mogelijkheid tot beroep (2.2.8)

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld onder 4.2, kan een zakelijk gerechtigde bij de "Woonwinkel Pajottenland", welke door de gemeente werd aangeduid om het leegstandsregister op te stellen, beroep aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schrapping uit het leegstandreglement. Het beroep wordt per aangetekende zending betekend.

SLOTBEPALINGEN

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Gedaan in zitting, datum als hiervoor.

get. Leen De Luyck,
De gemeentesecretaris a.i.

get. Kris Degroote
De voorzitter van de gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

Leen De Luyck a.i.
De gemeentesecretaris

Kris Degroote
De voorzitter van de gemeenteraad