

Uittreksel uit de notulen van de GEMEENTERAAD van 23 maart 2015

Aanwezig: Marc Doutreluingne, burgemeester;
Wim Monteyne, Marc Claeys, Johan Rollez, Eddy Defoor, Marc Desloovere,
Luc Vanassche, schepenen;
Gerard Amelynck, Davy Nys, Erik Maes, Sofie Vermeulen, Anthony De Jonckheere,
Freddy Van Herpe, Dirk Vanluchene, Claude Vanwelden, Eliane Spincemaille,
Sabine Poleyn, Isabelle Degezelle, Dirk Desmet, Christine Desmet, Bart Dewaele,
Raf Deprez, Bart Colson, Brigitte Desmet, Sem Vanhessche, Christiana Deprez,
raadsleden;
Jan Vanlangenhove, gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Katrien Defoirdt, OCMW-voorzitter;
Yves Goemaere, raadslid

Onderwerp: Aanpassing gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen.

Bevoegdheid

Artikel 42, 43 en 145 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen.

Juridische grond

- Artikel 162 van de Belgische Grondwet.
- Artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen.
- Artikel 252 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen.
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen.
- Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997.
- Decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009, artikel 2.2.6.
- Besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996.
- Besluit van de gemeenteraad van 25 februari 2013 betreffende de goedkeuring van het gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen.

Motivering

Het gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen wordt aangepast om tegemoet te komen aan een aantal onduidelijkheden die in het basisreglement opdoken.

BESLUIT

EENPARIG

Artikel 1

Goedkering wordt verleend tot **aanpassing** van volgende artikelen van het gemeentelijk reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen, vastgesteld in zitting van 25 februari 2013:

- Artikel 1, 1° van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

Administratie:

De gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het leegstandregister.

- Artikel 1, 3° van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

Gebouw:

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld in artikel 1, 5°, en met uitsluiting van bedrijfsgebouwen zoals vermeld in artikel 2, 1) van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen.

- Artikel 1, 6° van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

Leegstaande woning:

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet effectief gebruikt wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie;
- hetzij een andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt, zoals een woongelegenheid bij een handelsruimte, een kantoorruimte of ruimte voor vrij beroep, waarbij de woongelegenheid slechts occasioneel gebruikt wordt door de uitbater om er te verblijven of te overnachten én de woongelegenheid niet afzonderlijk toegankelijk is vanaf de straat;

- Artikel 1, 9° van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

Administratieve akte:

Bij elke vaststelling van leegstand wordt een administratieve akte opgemaakt. Deze akte bestaat uit:

- Een beschrijvend verslag van de indicaties van leegstand;
- Een fotodossier ter staving van de leegstand;

- Artikel 2 van het oorspronkelijke reglement wordt geschrapt waardoor de volgnummers van de artikelen in het integrale aangepaste reglement ook wijzigen.

- Artikel 3 van het oorspronkelijke reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

De gemeentelijke administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen:

- a. Een inventaris leegstaande gebouwen;
- b. Een inventaris leegstaande woningen.

Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandregister.

Over het leegstaande pand zijn volgende gegevens in elk van deze inventarissen aanwezig:

- Het administratief adres;
- De kadastrale gegevens;
- De identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde(n) vermeld in artikel 1, 7° van dit reglement;
- Het nummer en de datum van de administratieve akte;

- De indicaties (fotodossier en beschrijvend verslag) die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
 - In voorkomend geval, de datum van indiening van een beroep en de aard van de beslissing in beroep;
 - In voorkomend geval, de datum van indiening van een verzoek tot schrapping uit het register en de datum en aard van de beslissing.
- Artikel 5 van het oorspronkelijke reglement wordt opgenomen als artikel 3, §5 in de aanpassingen van het reglement waardoor de volgnummers van de artikelen in het integrale aangepaste reglement ook wijzigen. Het nieuwe artikel 3 wordt gewijzigd en luidt als volgt:
 - §1. Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien het gebouw of de woning het zevende jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg, niet is aangewend overeenkomstig haar functie.
 - §2. 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 leegstaand gebouw of als leegstaande woning beschouwd.
 - §3. De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1^o 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 niet als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.
 - §4. Woningen die door het Vlaams gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandregister.
 - §5. Een gebouw dat of een woning die door het Vlaams gewest voor 25 februari 2013 geïnventariseerd werd als leegstaand of verwaarloosd, wordt bijkomend opgenomen in het gemeentelijk leegstandregister.
 - Artikel 6 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in één van de inventarissen aan de hand van een genummerde administratieve akte zoals bepaald in artikel 1, 9^o van dit reglement.

De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand.
 - Artikel 8 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:
 - §1. De hierna volgende indicaties dienen gecontroleerd te worden met respect voor de vigerende privacywetgeving.
 - §2. Indicaties ter beoordeling van leegstand van een gebouw of een woning:
 - Het ontbreken van een inschrijving gedurende minstens 12 onafgebroken maanden in het bevolkingsregister op het adres van de woning en er is geen aangifte van de woning als tweede verblijf.
 - Er is een aanvraag ingediend voor vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit gedurende minstens één jaar.
 - Er bestaat een vermoeden van een fictieve inschrijving als domicilieadres.
 - Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
 - Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van een woning of van een gebouw.

- De materiële en/of fysische onmogelijkheid om het gebouw te betreden omwille van een geblokkeerde toegang, verzegeling, dichtgetimmerde deuren en/of ramen, geblindeerde raamopeningen.
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de Inkomstenbelasting van 1992.
- Uitzwendige indicaties van leegstand: affichering te koop/te huur, langdurig neergelaten rolluiken, uitpuilende en/of dichtgeplakte brievenbus(sen), langdurig niet-onderhouden of slecht onderhouden omgeving/tuin.
- Er kan door de ramen of andere openingen vastgesteld worden dat het gebouw of de woning niet of nauwelijks bemeubeld is.
- Er kan door ramen of andere openingen vastgesteld worden dat er geen minimaal comfort aanwezig is zoals een bed-, was- en kookgelegenheid.
- De winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd omwille van zeer zware infiltraties via het dak, de gevels, belangrijke glasbreuk op één of meerdere plaatsen, het buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning.
- Getuigenverklaringen geven aan dat het gebouw of de woning niet gebruikt/bewoond wordt. Dit is geen limitatieve opsomming van indicaties.

De indicaties voor leegstand worden ter verduidelijking opgenomen in de administratieve akte. Een woongegelegenheid bij een handelsruimte, een kantoorruimte, een ruimte voor vrij beroep of een bedrijfsgebouw, die niet afzonderlijk kan gebruikt worden (bijv. slechts één gemeenschappelijke toegang of door stedenbouwkundige bestemming enkel als bedrijfswoning te gebruiken), wordt niet in het leegstandsregister opgenomen zolang de handelsruimte, de kantoorruimte, de ruimte voor vrij beroep of het bedrijfsgebouw wordt gebruikt.

Indien ook de handelsruimte, de kantoorruimte, de ruimte voor vrij beroep of het bedrijfsgebouw niet meer wordt gebruikt overeenkomstig de functie, dan wordt het pand enkel opgenomen in de inventaris van leegstaande gebouwen.

Een woongegelegenheid met een geldige, schriftelijke huurovereenkomst en effectief gebruik door de huurder om er te verblijven of te overnachten wordt niet in het leegstandsregister opgenomen.

- Artikel 9, §1 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:
De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande woningen en gebouwen in het leegstandregister. Aan de zakelijk gerechtigde(n) wordt zowel de administratieve akte, inclusief het beschrijvend verslag van de indicaties van leegstand als het fotodossier ter staving van de leegstand ter kennis gegeven.
- Artikel 11 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:
§1. Het beroepsschrift wordt gedagtekend en bevat minstens volgende gegevens:
 - identiteit en adres van de indiener;
 - verwijzing naar de administratieve akte én naar het gebouw of de woning waarop het beroep betrekking heeft;
 - één of meerdere bewijsstukken die de indiener nodig acht om aan te tonen dat niet voldaan is aan de vereisten inzake leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed;
- §2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift worden ingediend, waarbij het eerder ingediende beroepsschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk binnenkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener via een ontvangstbewijs en dit binnen een termijn van 30 dagen.

- Artikel 12 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

§1. Het College van burgemeester en schepenen toetst als beroepsinstantie de ontvankelijkheid van het beroepschrift.

§2. Het beroepschrift wordt als niet-ontvankelijk beschouwd wanneer:

- het te laat is ingediend, niet conform artikel 10 van het oorspronkelijk reglement;
- het niet is ingediend conform de artikelen 10 en 10 van het oorspronkelijk reglement;
- het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, zoals beschreven in artikel 1, 7° van het oorspronkelijk reglement of van zijn gemachtigde(n);
- het beroepschrift niet ondertekend werd.

§3. Wanneer het College van burgemeester en schepenen de niet-ontvankelijkheid vaststelt, wordt dit aan de indiener meegedeeld via een beveiligde zending met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

- Artikel 19 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

Criteria ter beoordeling van de reden tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandregister:

- de zakelijk gerechtigde(n) kan op datum van indiening van het verzoek tot schrapping aantonen dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van minstens 3 opeenvolgende maanden;
- Er is op de datum van indiening van het verzoek tot schrapping van de woning gedurende minstens 3 opeenvolgende maanden een inschrijving in het bevolkingsregister.

- Artikel 22, § 2 van het oorspronkelijk reglement wordt geschrapt:

- Artikel 23 van het oorspronkelijk reglement wordt gewijzigd en luidt als volgt:

§1. In voorkomend geval stelt de overdrager van het zakelijk recht of de notaris de verkrijger van het volle eigendomsrecht, van het recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandregister.

§2. De overdrager van het zakelijk recht of de notaris stelt per beveiligde zending de gemeentelijke administratie binnen de maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 2

De nieuwe regeling wordt ingevoerd met terugwerkende kracht per 1 januari 2015.

Artikel 3

De overige artikelen in de gemeenteraadsbeslissing van 25 februari 2013 worden bevestigd.

Artikel 4

Een eensluidend afschrift van deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid en aan Wonen-Vlaanderen toegezonden voor verder gevolg, overeenkomstig artikel 253 van het gemeentedecreet.

(get.) Jan Vanlangenhove
gemeentesecretaris

Namens de Gemeenteraad

(get.) Marc Doutreluingne
burgemeester

Jan Vanlangenhove
gemeentesecretaris

Voor eensluidend afschrift,
Zwevegem, 19 januari 2018

Marc Doutreluingne
burgemeester

