



GR20130327 punt 28: Huisvesting - gemeentelijk leegstandsreglement - aanpassing beroepsmogelijkheden

De raad

Gelet op de artikelen 41 en 162 van de Grondwet;

Gelet op het gemeentedecreet, in het bijzonder de artikelen 42, 186 en 253 die de bevoegdheden van de gemeenteraad, de bekendmaking en inwerkingtreding van akten van de gemeente en het algemeen bestuurlijk toezicht regelen;

Gelet op het decreet van 18 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder boek 2, afdeling 2, leegstandsregister, artikel 2.2.6 tot 2.2.9 dat bepaalt dat elke gemeente vanaf 1 januari 2010 een register van leegstaande gebouwen en woningen moet beheren;

Gelet op artikel 7.3.2, 1^e en 2^e lid, van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid dat bepaalt dat de gegevens die opgenomen zijn in de bestaande lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister en dat de procedure, vermeld in artikel 2.2.7 van dit decreet, niet van toepassing is;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen 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;

Gelet op het decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid, artikel 16 dat bepaalt dat er ook een beroep mogelijk moet zijn tegen de beslissing om te weigeren een pand uit het register te schrappen;

Beslist,

met éénparigheid van stemmen

Artikel 1

Het gemeentelijk reglement 'gemeentelijke registers van leegstaande, verwaarloosde en ongeschikte woningen en gebouwen', goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 juni 2010, wordt opgeheven en vervangen door volgend reglement met als opschrift 'gemeentelijk leegstandsreglement'.

Artikel 2

Definities:

Tenzij anders uitdrukkelijk bepaald wordt onder de hierna vermelde begrippen en woorden het volgende begrepen:

1° Administratie: de gemeentelijke dienst die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met het beheer van de registers.

2° Besluit van de Vlaamse regering: besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen 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.

3° Beveiligde zending: een betekeningwijze door middel van een aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs.

4° Bevoegde ambtenaren: de door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren. Zij 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 zoals vermeld in art. 2.2.6, §7 van het decreet grond- en pandenbeleid. In het kader van onderhavig reglement beschikken deze ambtenaren over dezelfde bevoegdheid voor het opsporen van ongeschikte/ onbewoonbare, verwaarloosde of bouwvallige woningen en gebouwen. Deze verrichtingen mogen echter niet het kenmerk van een huiszoeking dragen.

5° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, zoals beschreven in art. 1.2, 5° van het decreet grond- en pandenbeleid, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluitel van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

6° Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan, zoals beschreven in art. 5.2.6, §2 van het decreet grond- en pandenbeleid, 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 de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of vermelding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvan 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.

7° Leegstaande woning: een woning die, zoals beschreven in art. 2.2.6, §3 van het decreet grond- en pandenbeleid, 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 mee brengt.

8° Leegstandsregister: het leegstandsregister zoals beschreven in art. 2.2.6, §1 e.v. van het decreet grond- en pandenbeleid dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

9° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande zoals beschreven in art. 2§1, 1° lid, 31° van de Vlaamse Wooncode of art. 1.2, 23° van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

10° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten zoals vermeld in art. 1.2, 28° decreet grond- en pandenbeleid:

1. de volle eigendom;
2. het recht van opstal of van erfpacht;
3. het vruchtgebruik.

11° Een nieuwe woning wordt, zoals beschreven in art 2.2.6, §4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, als leegstaand beschouwd indien binnen de zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend.

Artikel 3

Onderwerp

De stad Ninove maakt een leegstandsregister op zoals beschreven in art. 2.2.6, §1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 4

Registratie

§1. Het register

De administratie maakt 2 registers op van:

1° leegstaande gebouwen zoals beschreven in art 2, 1° van het besluit van de Vlaamse regering;

2° leegstaande woningen zoals beschreven in art 2, 2° van het besluit van de Vlaamse regering.

In elk register worden minimaal volgende gegevens opgenomen:

1° het adres van het pand;

2° de kadastrale gegevens van het pand;

3° de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;

4° het nummer en datum van de administratieve akte;

5° de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot opname;

6° eventueel, de datum van de indiening van een beroep en datum en aard van de beslissing in beroep.

§2. Registratiedatum

De registratiedatum is de datum van de opmaak van de administratieve akte waarmee de administratie de leegstand vaststelt.

1° Leegstandsregister gebaseerd op artikel 3 e.v. van het besluit van de Vlaamse regering

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt in het leegstandsregister opgenomen aan de hand van een genummerde administratieve akte. Bij deze administratieve akte wordt een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd. De zakelijk gerechtigde wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze administratieve akte.

De bevoegde ambtenaren doen hun vaststelling vanop het openbaar domein.

De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of van een woning aan de hand van volgende objectieve indicaties die worden opgenomen in een technisch of beschrijvend verslag:

- a) de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokeerde toegang;
- b) het 'te huur' of 'te koop' aanbieden van het pand;
- c) het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- d) een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- e) de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;
- f) het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister sinds meer dan 1 jaar op het adres van de woning en het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf in het kader van de belasting op tweede verblijven;
- g) raamopeningen werden dichtgemaakt;
- h) winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);
- i) waterdichtheid van de woning is niet gegarandeerd: zeer zware infiltraties via dak/gevel(s);
- j) onafgewerkte ruwbouw (stedenbouwkundige vergunning ouder dan 7 jaar);
- k) ernstige inpandige vernielingen: woning gedeeltelijk vernield of gesloopt;
- l) langdurig neergelaten rolluiken;
- m) ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- n) uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
 - o) storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
- p) woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- q) er is een getuigenverklaring van omwonende(n), postbode, wijkagent,...

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk kan worden vastgesteld dat de leegstand al 12 maanden aanhoudt, wordt een tweede controle uitgevoerd.

De administratie betekent de administratieve akte en het beschrijvend verslag aan de zakelijk gerechtigden. Hiermee brengt ze de zakelijk gerechtigden op de hoogte van de beslissing tot opname van het betreffende pand in het leegstandsregister. Dit moet gebeuren door middel van

een beveiligde zending.

De zakelijk gerechtigden kan de vaststelling van de leegstand binnen 30 dagen na kennisgeving betwisten met alle bewijsmiddelen van gemeen recht die het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of woning effectief wordt gebruikt, met uitzondering van de eed. Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de zakelijk gerechtigde er niet in slaagt het tegenbewijs te leveren binnen de gestelde termijn, neemt de administratie het gebouw en/of woning op in het leegstandsregister op de datum van de administratieve akte.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en moet minstens het volgende bevatten zoals beschreven in art 6§1 van het besluit van de Vlaamse regering:

- a) identiteit en adres van de indiener;
- b) verwijzing naar de administratieve akte en het gebouw of de woning waarover het gaat;
- c) bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet leegstaat.

De beroepsinstantie registreert het beroepschrift en meldt de ontvangst aan de indiener. De beroepsinstantie is het college van burgemeester en schepenen.

De beroepsinstantie beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift). Eerst wordt de ontvankelijkheid nagekeken. Het beroep is alleen onontvankelijk als het te laat werd ingediend, niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of niet werd ondertekend. Het ontbreken van bewijsstukken is dus geen reden om een beroep onontvankelijk te verklaren. In dat geval kan bijkomende informatie worden opgevraagd. Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd. Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van de bijgevoegde bewijsstukken, maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt.

De beroepsinstantie geeft kennis van zijn beslissing per beveiligde zending. Als het beroep gegrond geacht wordt of als de beroepsinstantie geen beslissing neemt binnen de vooropgestelde termijn, kunnen de gedane vaststellingen geen aanleiding meer geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het betreft dus een dwingende vervaltermijn waarna de beroepsinstantie geen rechtsgeldige beslissing meer kan nemen.

Als het beroep niet werd ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, neemt de administratie het pand op in het leegstandsregister. De datum van opname is de datum van de vaststelling van de leegstand. Conform het uitvoeringsbesluit van 10 juli 2009 is dit de datum van de administratieve akte.

Artikel 5

Schrapping uit het register

§1. Schrapping uit het leegstandsregister kan enkel op gemotiveerd verzoek van een zakelijk gerechtigde door middel van een beveiligde zending gericht aan de administratie.

§2. Leegstandsregister (artikel 2.2.8 decreet grond- en pandenbeleid)

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat deze gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden 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.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat de helft van de vloeroppervlakte overeenkomstig de functie van het gebouw aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

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.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing bij voorkeur binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Beslissing wordt meegedeeld via aangetekende brief.

Een zakelijk gerechtigde kan in beroep gaan tegen de weigering om een gebouw of woning uit het leegstandsregister te schrappen. Hij moet het beroep met een beveiligde zending instellen bij het college van burgemeester en schepenen uiterlijk 30 dagen na het ontvangen van de mededeling dat de schrapping wordt geweigerd. Het college doet uitspraak over het beroep uiterlijk 90 dagen nadat het beroep werd ontvangen.

Wanneer het college geen uitspraak doet binnen die termijn, is het beroep stilzwijgend ingewilligd. Het college maakt zijn beslissing bekend met een beveiligde zending.

§5. Kennisgeving van schrapping uit het register

De zakelijk gerechtigden van de woning of het gebouw worden door de administratie schriftelijk in kennis gesteld van de schrapping uit het leegstandsregister

§6. Voorkooprecht

De sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Artikel 6

Overgangsbepalingen

Overeenkomstig artikel 7.3.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid worden de woningen en gebouwen die op het gewestelijk leegstandsregister staan in het jaar 2009 overgedragen naar en opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister met behoud van hun initiële inventarisdatum.

Artikel 7

Afschrift van het gemeenteraadsbesluit wordt verstuurd naar het Agentschap Wonen-Vlaanderen, Gebr. Van Eyckstraat 4-6 in 9000 Gent.