

Reglement voor het opmaken van een register voor leegstaande gebouwen en woningen

Hoofdstuk 1: DEFINITIES

Artikel 1.

1. Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente en/of de intergemeentelijke samenwerking Wooncentrum Meetjesland die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de intergemeentelijke inventaris en het leegstandsregister.
2. college: college van burgemeester en schepenen van de gemeente.
3. decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
4. besluit houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister: besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009, houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijzigingen 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.
5. gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 6, en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
6. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande vermeld in artikel 2,§1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode.
7. inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of van het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
8. leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de 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 en latere wijzigingen, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en 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, zoals bedoeld in artikel 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.

De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van voornoemd decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

9. leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 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 mee brengt.
10. beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven of een afgifte tegen ontvangstbewijs.
11. houder van het zakelijk recht: de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning op de inventarisatiedatum met betrekking tot het leegstandsregister:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
12. leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.
13. Intergemeentelijke samenwerking Wooncentrum Meetjesland: de interlokale vereniging Wooncentrum Meetjesland die onder andere subsidies ontvangt volgens de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende de subsidiering van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en die onder andere initiatieven kan nemen in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid.

Hoofdstuk 2. OPMAAK EN ACTUALISERING VAN HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 2

§1 De administratie maakt een leegstandsregister op samengesteld uit een inventaris leegstaande gebouwen en een inventaris leegstaande woningen, overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3 titel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister.

§2 Een gebouw en/of woning die voorkomt op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen kan eveneens worden geïnventariseerd in het leegstandsregister.

§3 Een gebouw of woning die reeds is opgenomen op de inventaris 'ongeschikt - onbewoonbaar' wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 3: Vaststelling van de leegstand

§1 De personeelsleden van de administratie zijn bevoegd om leegstand overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3 titel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

§2 Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin één of meerdere van onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijfplaats;
- het langdurig, zoals aangegeven in art. 1 punt 8, aanbieden als “te huur” of “te koop”;
- langdurig neergelaten rolluiken;
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of 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;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
- 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;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit;
- de aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting;
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...);
- onafgewerkte ruwbouw;
- ernstig vervuild glas- en/ of buitenschrijnwerk;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/ tuin;
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;
- getuigenenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent...

§3 Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning, tenzij het gaat om een door de Vlaamse regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt, overeenkomstig de bepalingen in artikel 2.2.6 § 3 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§4 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.

§ 5 De door de intergemeentelijke samenwerking Wooncentrum Meetjesland met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen 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.

Artikel 4: De inventarisatiedatum

De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 5: Kennisgeving van de leegstand

De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Artikel 6: Betwistingen inzake opname leegstandsregister

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van betekening van schrijven, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde(n) bij het college van burgemeester van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd.

§2 De houder van het zakelijk recht die de inventarisatie wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Deze bewijsstukken dienen minimaal volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener,
- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft,
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement en van afdeling 2 van hoofdstuk 3 titel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§3 Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van volgende gevallen:

- het beroepsschrift is te laat ingediend;
- is niet ingediend overeenkomstig de bepalingen vermeld in §2;
- het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde zoals bedoeld in artikel 1, punt 11;
- het beroepsschrift is niet ondertekend;
- bij niet beveiligde zending.

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

§5 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6 Het college doet uitspraak over het bezwaarschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het beroep geacht te zijn aanvaard.

§7 Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in §6, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§8 Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 7: Schrapping uit het leegstandsregister

§1 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie wordt gebruikt gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister het gebouw schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van het gebouw gedurende een periode van 6 opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.

§2 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister de woning schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van de woning gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.

§3 Een woning en/of gebouw, waarvoor een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de opmaak van het verslag ter controle van de bestemmingswijziging, dat de wijziging bevestigt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe functie. De bestemmingswijziging moet door de belastingplichtige gemeld worden aan de administratie en gestaafd worden met een kopie van de stedenbouwkundige vergunning tot bestemmingswijziging.

§4. Het schrappen van de woning en/ of gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending van één of meer zakelijk gerechtigden.

§5 De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping 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.

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

Artikel 8: Overgangsbepalingen

§1 Artikel 7.3.2 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 bepaalt dat de gegevens uit de gewestelijke inventarisatielijst leegstand worden overgedragen naar en opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De leegstand voor deze panden moet dus niet opnieuw bewezen worden. De procedure beschreven in artikel 2.2.7 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 moet dan ook niet meer doorlopen worden. Tegen deze opname in het leegstandsregister is geen administratief beroep mogelijk. Deze bepalingen zijn ook van toepassing op de desgevallende gemeentelijke leegstandsregisters die in het jaar 2009 werden aangehouden.

§2 De woningen en gebouwen zoals vermeld in §1 worden opgenomen in het leegstandsregister met het behoud van een initiële inventarisdatum.

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 3 juni 2010

Gewijzigd in de gemeenteraad van 16 december 2010