

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 9 maart 2017

Provincie Vlaams-Brabant Aanwezig: MM. P. Reekmans, burgemeester- voorzitter;
Arrondissement Leuven K. Vanwinkelen, M. Mertens, H. Holsbeeks, N. Ons, schepenen;
GEMEENTE G. Holsbeek, M. Saelmaekers, L. Steenwegen, G. Arnauts, W. Vanderstukken,
H. Arnauts, H. Hendrickx, Y. Sterkendries, S. Vandermeulen, ~~F. Peeters~~, B. Bogaerts
en B. Coeckelberghs, raadsleden;
3380 GLABBEK K. Wauters, secretaris. **De gemeenteraad:**

Reglement op de inventarisatie van leegstaande en/of gebouwen en indicatie ter bepaling van leegstand

De gemeenteraad keurde op 11 februari 2010 het besluit op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en de indicaties ter bepaling van leegstand goed. Dit besluit werd gewijzigd in de respectievelijke zittingen van 10 juni 2010, 12 mei 2011 en 27 december 2012.

Door het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen moeten alle verwijzingen naar het decreet Grond- en Pandenbeleid worden geschrapt, behalve artikel 2.2.6.

De verplichting om een leegstandsregister bij te houden is geschrapt. Aangezien de gemeenten niet meer verplicht zijn om een leegstandsregister bij te houden, valt ook de verplichting weg om het leegstandsregister jaarlijks te actualiseren en Wonen-Vlaanderen vervolgens een update te bezorgen.

Ook wat betreft leegstandsheffing krijgen de lokale besturen volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (UGLH) en de minimumheffingen worden geschrapt.

Door deze wijzigingen krijgen de gemeenten volle verantwoordelijkheid in het leegstandsbeleid.

De lokale besturen hebben de volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, kunnen ze zelf bepalen hoe ze daar invulling aan geven.

De Vlaamse overheid beperkt zich tot het bepalen van het strategisch kader voor hoofdlijnen voor leegstand.

Het college heeft in zitting van 24 februari 2017 besloten om het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

Gelet op de grondwet, meer bepaald artikel 170 §4;

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 42 §3, de artikelen 186 en 187 en de artikelen 248 tot en met 264;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, meer bepaald artikel 2.2.6;

Gelet op het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Overwegende dat de verhuur- en verkoopprijzen van woningen hoog zijn en dat voor veel mensen huren of kopen moeilijk betaalbaar wordt. De gemeente streeft er dan ook naar om zoveel mogelijk beschikbare woningen ook effectief op de woningmarkt te krijgen. Door het bijhouden van een register van leegstaande woningen zullen eigenaars gestimuleerd worden om de leegstaande woningen te renoveren of te verkopen. Op die manier komen deze woningen dan op de woningmarkt terecht.

Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 9 maart 2017: Reglement op de inventarisatie van leegstaande en/of gebouwen en indicatie ter bepaling van leegstand

Met 16 stemmen voor

besluit:

Artikel 1: Begripsomschrijvingen voor dit reglement:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

De gemeente draagt de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan Hartje Hageland, intergemeentelijk samenwerkingsverband voor lokaal woonbeleid. Hartje Hageland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid.

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningwijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

4° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

5° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting 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° bedrijfsruimte: (art. 2 §1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing) de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale opp. van 5 are;

7° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

8° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

9° leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden;

De functie van het gebouw is deze die blijkt uit de kadastrale gegevens van het gebouw, of is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met 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.

10° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen;

11° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen. Dit is de datum van de administratieve akte;

12° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

a) de volle eigendom;

b) het recht van opstal of van erfpacht;

c) het vruchtgebruik.

Artikel 2: Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit een lijst van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen.

Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 9 maart 2017: Reglement op de inventarisatie van leegstaande en/of gebouwen en indicatie ter bepaling van leegstand

Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien het gebouw of de woning het zevende jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning niet is aangewend overeenkomstig haar functie.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een gebouw dat of een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Een bedrijfsgebouw wordt niet opgenomen in dit leegstandsregister.

§2. Voor elk leegstaand gebouw en voor elke leegstaande woning wordt een dossier opgemaakt waarin de volgende gegevens worden opgenomen:

1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);

4° het nummer en de opnamedatum;

5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3: Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand 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.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijving, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

A. Administratieve vaststellingen:

1. Er is geen inschrijving in het bevolkingsregister sinds de laatste 12 opeenvolgende maanden;

2. Er is geen aangifte van tweede verblijf;

3. Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;

4. Er is een aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit.

B. Materiële vaststellingen ter plaatse gedaan:

Vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;

Vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;

Vermoeden dat van het gebouw meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt benut;

Van het gebouw wordt enkel de etalage gebruikt;

Onmogelijkheid om het pand te betreden, geen toegang of toegang verzegeld;

De onmogelijkheid om het gebouw te gebruiken of de woning te bewonen omwille van ernstige beschadigingen aan het dak en/of het buitenschrijnwerk en/of de gevels;

Dichtgemaakte raamopeningen (dichtgetimmerd, dichtgemetseld) of geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd, ...);

Winddichtheid van het pand is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);

Waterdichtheid van het pand is niet gegarandeerd, zeer zware infiltraties via dak/gevel(s);

Ernstige inpandige vernielingen: pand deels vernield of gesloopt;

Affichering: TE KOOP;

Affichering: TE HUUR;

Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 9 maart 2017: Reglement op de inventarisatie van leegstaande en/of gebouwen en indicatie ter bepaling van leegstand

Neergelaten rolluiken of gesloten luiken;
Ernstig vervuild glas- en / of buitenschrijnwerk;
Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
Pand is helemaal / gedeeltelijk niet bemeubeld;
Een niet of slecht onderhouden omgeving en/of (voor)tuin;
Indicaties van renovatie of verbouwing.

C. Getuigenverklaringen, bijvoorbeeld door omwonenden, postbode, wijkagent, enz...

Artikel 4: Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

de administratieve akte;
informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

Artikel 5: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

de identiteit, het adres en de telefoonnummer of het emailadres van de indiener;
de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
de vermelding of de indiener al dan niet gehoord wil worden op een hoorzitting;
de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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 advocaat-stagiair.

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

§3. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1, of
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5. De beroepsinstantie onderzoekt 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 het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de

Vervolg uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 9 maart 2017: Reglement op de inventarisatie van leegstaande en/of gebouwen en indicatie ter bepaling van leegstand

administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 6: Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 9°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een (handels)huurovereenkomst kan nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of een woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve aanwending van het gebouw of de woning.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat: de identiteit, het adres en de telefoonnummer of het emailadres van de indiener; de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft; de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet en is bindend vanaf 1 april 2017.

Artikel 8

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit besluit, en in het bijzonder met de organisatie van het onderzoek de comodo et incommodo en met de voorziene bekendmaking. In geval geen bezwaren worden geuit, wordt dit reglement als definitief beschouwd. Zo wel, moet dit ontwerpreglement terug voorgelegd worden aan de gemeenteraad, ten einde het te amenderen, te bevestigen of in te trekken.

Artikel 9

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden, met het oog op de toepassing van het algemeen bestuurlijk toezicht, zoals blijkt uit art. 248 ev. van het Gemeentedecreet d.d. 15 juli 2005, zoals gewijzigd.

Artikel 10

Het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand belastingreglement ter bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen van 11 februari 2010, zoals nadien gewijzigd, wordt opgeheven met ingang van onderhavig reglement.

Aldus vastgesteld in bovenvermelde zitting.

De secretaris i.o.,
(Get.) K. Wauters

De secretaris i.o.



K. Wauters

Namens de raad.

Voor eenstufend uittreksel.



De voorzitter,
(Get.) P. Reekmans.

De burgemeester,



P. Reekmans.