



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

zitting van 14 december 2020

Aanwezig: Dieter De Mets, voorzitter van de gemeenteraad
Denis Dierick, burgemeester
Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Tanja Eeckhout, schepenen
Hugo Leroy, Karel Hubau, Paul Carion, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Ankie D'Hollander, Veronique Dedeyne, Jean-Pierre Sprangers, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Nele Melkebeke, Steffi Beyaert, Peter De Rycke, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Opmaak en beheer van het leegstandsregister - vaststellen reglement (vervangen gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2015)

Vergaderd in openbare zitting, met het vereiste quorum;

BEVOEGDHEID

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 §3.

JURIDISCH KADER

- Grondwet, artikel 41, 159, 162 2°, 170 §4, 172 en 173.
- Decreet van 19 april 1995 betreffende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
- Vlaamse codex Wonen van 2021, artikel 2.9 t.e.m. 2.14.
- Decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2015 houdende reglement opmaak inventaris leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden - vaststellen.
- Gemeenteraadsbesluit van 9 september 2019 houdende interlokale vereniging Wonen Leie en Schelde - goedkeuren statuten.

MOTIVERING

Om de problematiek van leegstand in de regio beter te coördineren is de gemeente op 9 september 2019 toegetreden tot de interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkingsgebied De Pinte, Gavere, Melle, Merelbeke, Nazareth en Sint-Martens-Latem. Om bovengemeentelijke afstemming te bekomen, werd afgesproken om zowel het reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister als het toepasselijk belastingreglement op de leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden te hernieuwen na onderlinge afstemming.

Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Leegstand is veelal een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer lasten voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikstorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

Daarnaast zijn leegstaande woningen niet beschikbaar voor de huizenmarkt. Er is reeds een tekort op de huizenmarkt, waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven. Tevens blijkt dat een grote groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden. Leegstand vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Leegstand bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt. Leegstaande gebouwen hebben hierdoor een nog grotere

negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de gemeente (o.a. door het wegblijven van bezoekers, door de afwezigheid van personeel in leegstaande kantoorgebouwen) dan leegstaande woningen.

De gemeente opteert dan ook om voornoemde redenen om een leegstandsregister op te maken en te beheren en hieraan tevens een belastingreglement te koppelen.

De belasting valt ten laste van zakelijk gerechtigden van gebouwen en woningen die 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Door het decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heeft de gemeente de volledige beleidsvrijheid wat betreft de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Begripsomschrijvingen

Art. 1: Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **administratie**: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;
2. **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen
3. **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) een elektronisch aangetekende zending.
4. **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;
5. **kamer**: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
6. **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. Hierbij 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 uitgereikte omgevingsvergunning uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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 slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
7. **leegstaande woning**: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;
8. **leegstandsregister**: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
9. **leegstand bij nieuwbouw**: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §1, respectievelijk §2 van artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10. **opnamedatum:** de datum waarop het gebouw, een appartement, een kamer, of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;
11. **overige woongelegenheid:** elk gebouw met woongelegenheid die niet te definiëren valt als woning en/of kamer;
12. **verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw, de woning, een appartement of een kamer, niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
13. **woning:** een goed, vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
14. **tweede verblijf:** een woning die op elk moment kan worden gebruikt voor bewoning, maar waarvan diegene die er kan verblijven, voor desbetreffende woning, niet is ingeschreven in het bevolkingsregister en waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke belastingen op tweede verblijven. Als tweede verblijf wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie als tweede verblijf;
15. **zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik.

Leegstandsregister

Art. 2: §1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst 'leegstaande gebouwen';
- 2° een lijst 'leegstaande woningen'.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens 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 datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

§3. Een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan niet worden opgenomen op het leegstandsregister.

Registratie van leegstand

Art. 3: §1. De personeelsleden van het ILV Wonen Leie & Schelde (gemeenteraadsbesluit van 9 september 2019), zijn door het college van burgemeester en schepenen gemachtigd voor de opsporing, registratie en schrapping van leegstaande woningen of gebouwen. Hierna genoemd de administratie.

Deze door het college van burgemeester en schepenen aangewezen 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, een leegstaande woning, een leegstaand appartement, of een leegstaande kamer wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, 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:

1. Administratieve indicaties van leegstand, zoals:
 - geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
 - het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
 - het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
 - een verbruik van een of meer nutsvoorzieningen dat zo laag ligt dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;

- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
 - geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
 - aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
 - voor gebouwen: het ontbreken van een vestigings – of ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor ondernemingen;
 - voor gebouwen: het ontbreken van neergelegde jaarrekening $x - 1$, in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het gebouw;
 - voor gebouwen: ontbreken van een belastbare vestiging overeenkomstig de algemene bedrijfsbelasting.
2. Onmogelijkheid om de woning te bewonen of gebouw te gebruiken , door:
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een versperde toegang, obstakels, dichte begroeiing;
 - een bij de woning of het gebouw horende tuin of parkeergelegenheid die langdurig niet of slecht onderhouden is (hoog gras, hinderlijke planten, ver uitgegroeide struiken, begroeiing die toegang of lichtinval verhindert, ...);
3. Uitwendige indicaties van leegstand, zoals:
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
 - dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd);
 - een dichtgeplakte of anderszins onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus of een (over)volle brievenbus gedurende lange tijd;
 - voor gebouwen: het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer klanten er terecht kunnen;
 - rolluiken die langdurig neergelaten zijn of klapluiken die nagenoeg permanent gesloten zijn;
 - winddichtheid of waterdichtheid van het pand is niet gewaarborgd (glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, openingen in wanden of bedaking, schade door lekken,...)
 - onafgewerkte ruwbouw;
4. Inwendige indicaties van leegstand, zoals:
- de woning of het gebouw is helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld of het ontbreekt aan de essentiële inrichting voor de functie van het gebouw;
5. Andere:
- getuigenissen;
 - indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie gebruikt wordt;
 - indicaties dat het gebouw niet volgens zijn functie wordt gebruikt;

Kennisgeving van registratie

Art. 4: §1. 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 met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend dan vindt de betekening aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Beroep tegen registratie

Art. 5: §1. Tegen de opname in het leegstandsregister, vermeld in artikel 3, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het beroepschrift voldoet aan volgende voorwaarden om ontvankelijk te zijn:

- de identiteit en het adres 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 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. Het is aan de zakelijk gerechtigde om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de beroepsinstantie.

§3. Het beroepschrift wordt betekend binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de derde werkdag na betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 4. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 5, §2, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

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

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

§7. 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 derde werkdag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. 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 administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de administratieve akte van de leegstand.

Schrapping uit het leegstandsregister

Art. 6 §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, zoals omschreven in artikel 1, 7°.

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, 6°, 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.

§2. Een woning of gebouw dat gesloopt werd, wordt uit het leegstandsregister geschrapt. Alvorens tot schrapping over te gaan, moet ook het puin geruimd zijn. De datum van schrapping is de datum van betekening van de aanvraag tot schrapping.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres 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;

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de derde werkdag na de betekening van de aanvraag tot schrapping vermeld in artikel 6 § 3.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Beroep tegen weigering tot schrapping

Art. 7: §1. Tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde, zijn zaakwaarnemer of zijn advocaat beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het beroepsschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend binnen de dertig dagen te rekenen vanaf de derde werkdag van de kennisgeving van de weigering tot schrapping.

Zolang de termijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waardoor het eerdere beroepsschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Het beroepsschrift voldoet op straffe van onontvankelijkheid cumulatief aan volgende voorwaarden:

- het beroepsschrift is schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd
- het beroepsschrift wordt ingediend met een beveiligde zending
- het beroepsschrift bevat volgende gegevens:
 - de identiteit en het adres 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 artikel 6, paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

§4. Aan de indiener van een beroepsschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd met een beveiligde zending.

§5. Als het beroepsschrift onontvankelijk is, om een reden vermeld in §3 deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener in de ontvangstbevestiging. Het indienen van een aangepast of nieuw beroepsschrift is dan éénmalig mogelijk gedurende dertig dagen vanaf de derde werkdag van de verzending van het ontvangstbewijs zoals vermeld in §4.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. 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 derde werkdag na betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. 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 administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de administratieve akte van de leegstand.

Slotbepalingen

Art. 8: Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur.

Art. 9: Onderhavige beslissing vervangt met ingang van 1 januari 2021 het gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2015 houdende reglement opmaak inventaris leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woonegelegenheden - vaststellen.

Art. 10: Een afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de afdeling interne zaken (dienst financiële organisatie), de afdeling grondgebiedsaken, de afdeling burger en welzijn (dienst burgerzaken) en de ILV Wonen Leie & Schelde.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur,
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,
Dieter De Mets