

Gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand.

De raad, in openbare zitting;

Overwegende dat het Decreet Grond- en Pandenbeleid oplegt dat elke gemeente een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhoudt, namelijk het leegstandsregister;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het leegstandsregister dat in art. 3 vastlegt dat de administratie de leegstand van een gebouw of een woning beoordeelt aan de hand van objectieve indicaties die worden vastgelegd in een reglement;

Gelet op het schrijven van 27 september 2012 van Wonen Vlaanderen waarin het gemeentebestuur van Lendeledede herinnerd wordt aan de verplichting om minimaal jaarlijks een algemene controle te organiseren van de gebouwen en woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat en dat dergelijke controle slechts rechtsgeldig kan uitgevoerd worden als er een reglement wordt vastgelegd met de objectieve indicaties van leegstand;

Gelet op ons schrijven van 17 oktober 2012 waarin afgesproken wordt om aan de gemeenteraad van december het reglement op de op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen waarin de indicaties van leegstand worden vastgelegd en een administratieve akte wordt uitgewerkt;

Gelet op artikel 162 van de grondwet;

Gelet op artikel 42 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen;

Gelet op artikel 252 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 houdende regeling voor het Vlaamse Gewest van het administratief toezicht op de gemeenten, en latere wijzigingen;

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

Gelet op het decreet van 27 maart 2009, en latere wijzigingen, betreffende het Grond- en Pandenbeleid;

Gelet op het voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT,

Art. 1 : Een gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand goed te keuren dat luidt als volgt :

Artikel 1: definities

1. Administratie:
De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het leegstandsregister.
2. Administratieve akte:
bij elke vaststelling van leegstand wordt een administratieve akte opgemaakt. De akte bestaat uit:

- Een beschrijvend verslag van de indicaties van leegstand.
 - Eventueel een fotodossier ter staving van de leegstand.
 - Het besluit van het college van burgemeester en schepenen dat het gebouw of de woning wordt opgenomen in het leegstandsregister.
3. Inventarisatiedatum:
De datum waarop het gebouw en/of woning en/of kamer voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning en/of de kamer niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
 4. Gebouw:
Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 6. en niet valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
 5. Leegstaand gebouw:
Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien 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 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 4.2.2. van de Vlaamse Codex 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 voor handen 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 en latere wijzigingen 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, er zijn hoofdverblijfplaats heeft en dat gedeelte niet afsplitsbaar is.
De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke inventarisatie.
 6. Woning:
Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
 7. Leegstaande woning:
Een woning die gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie of elke andere door de Vlaamse regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.
 8. Zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom.
 - het recht van opstal of van erfpacht.
 - het vruchtgebruik.

9. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
- een aangetekend schrijven.
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs.

Artikel 2: inventaris

§1. De administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen: een inventaris leegstaande gebouwen en een inventaris leegstaande woningen. Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister.

§2. 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.

§3. 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 een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

§4. De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing voor voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

§5. Een gebouw of woning dat door het Vlaams Gewest vóór 1 januari 2013 geïnventariseerd werd als leegstaand, wordt bijkomend opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§6. Een gebouw dat of een woning die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

§7. Woningen die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§8. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de inventarissen aan de hand van een genummerde administratieve akte zoals bepaald in artikel 1, 2. De administratieve akte bevat als besluit de beslissing van het schepencollege dat de woning wordt opgenomen in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand.

§9. Er wordt jaarlijks een algemene controle uitgevoerd van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat met het oog op de actualisering van het leegstandsregister. Het geactualiseerd leegstandsregister wordt jaarlijks, vanaf 2013, uiterlijk op 30 april bezorgd aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Artikel 3: procedure tot vaststelling van de leegstand en wijze van inventariseren

§1. In eerste instantie wordt door de administratie een vermoedensbrief van leegstand verstuurd naar de zakelijke gerechtigde aan de hand van volgende objectieve indicaties:

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of de vaststelling dat er minstens 12 onafgebroken maanden geen inschrijving in het bevolkingsregister voorkomt.
- Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf.
- Het vermoeden van een fictieve inschrijving als domiciliëringsadres.

§2. Na ontvangst van de vermoedensbrief van leegstand heeft de zakelijke gerechtigde 30 dagen de tijd om bezwaar in te dienen door middel van het bezwaarschrift bijgevoegd aan de vermoedensbrief. De administratie onderzoekt de ontvankelijkheid en gegrondheid van het ingediende bezwaarschrift.

§3. Ontvankelijke en gegronde bezwaren weerleggen de vermoedensbrief en geven geen aanleiding tot de opmaak van een administratieve akte en opname in het leegstandsregister door de administratie. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde binnen de 30 dagen op de hoogte van deze beslissing.

§4. Bij niet ontvankelijke of ongegronde bezwaren of bij geen reactie op de vermoedensbrief wordt de leegstand door de administratie ter plaatse beoordeeld aan de hand van objectieve indicaties, zoals daar onder meer zijn (niet-limitatieve lijst):

- De onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, vb. door een geblokkeerde toegang.
- Het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop'.
- Dichtgeplakte of uitpuilende brievenbussen.
- Slecht onderhouden omgeving of tuin.
- Het ontbreken van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw.
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de inkomstenbelasting 1992.
- De winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd omwille van zeer zware infiltraties van 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.
- Het ontbreken van minimaal comfort in de woning zoals een bed, was- en kookgelegenheid.
- Getuigenissen.
- Andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.

§5. Op basis van bovenstaande objectieve indicaties is de administratie bevoegd om de leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en een genummerde administratieve akte op te maken zoals bepaald in artikel 1, 2. De lijst van de administratieve aktes wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen voor opname op het leegstandsregister. De administratieve akte bevat als besluit de beslissing van het schepencollege dat de woning wordt opgenomen in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 4: kennisgeving

De administratie brengt de zakelijk gerechtigde per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw in het leegstandsregister. Deze zending bevat:

1. de administratieve akte met het beschrijvend verslag.
2. het document tot mogelijke betwisting van opname in het leegstandsregister.
3. desgevallend, een overzicht van de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing.

Artikel 5: betwistingen inventarisatie leegstand

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Dit beroep moet betekend worden aan het college van burgemeester en schepenen door middel van een beveiligde zending.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en genaamtekend en bevat minstens volgende gegevens:

1. identiteit en adres van de indiener.
2. de verwijzing naar de administratieve akte en naar het gebouw of de woning waarop het beroep betrekking heeft.
3. een of meer 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 de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.
4. een oplistijng van de bij het beroepschrift gevoegde bewijsstukken.

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.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt. Elk binnenkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener via een ontvangstbewijs en dit binnen een termijn van 30 dagen.

§3. Het College van Burgemeester en Schepenen toetst als beroepsinstantie de ontvankelijkheid van het beroepsschrift. Het beroepsschrift is onontvankelijk in één van de volgende gevallen :

1. het beroepschrift te laat is ingediend of niet is ingediend conform de bepalingen van artikel 5 van dit reglement.
2. het beroepschrift niet uitgaat van de zakelijk gerechtigde conform artikel 1. van dit besluit of zijn gemachtigde conform artikel 5 van dit reglement.
3. het beroepschrift niet ondertekend is.

Wanneer het college van burgemeester en schepenen de onontvankelijkheid vaststelt, wordt dat aan de indiener meegedeeld met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§4. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt als beroepsinstantie de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften op basis van stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststellingen, of met een

feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door de bevoegde ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent per beveiligde zending deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift door de indiener.

§6. Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht of nalaat zijn uitspraak te betekenen aan de indiener binnen de termijn vermeld in het vorig lid, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

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

Artikel 6: schrapping uit de inventaris

§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, vermeld in artikel 1, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Als datum van schrapping wordt vermeld de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld in artikel 1.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie vermeld in artikel 1. Als datum van schrapping wordt vermeld de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1.

Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie op de wijze vermeld in artikel 5. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. De administratie neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie brengt de verzoeker en het College van Burgemeester en Schepenen op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 7: Betwisting tegen weigering tot schrapping uit het leegstandsregister

Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van betekening van het schrijven, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen tegen de beslissing tot weigering tot schrapping uit het leegstandsregister op de wijze vermeld in artikel 5.

Art. 2 : Deze verordening zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 186 en 187 van het gemeentedecreet.

Art. 3 : Deze verordening wordt aan de toezichhoudende overheid en aan Wonen Vlaanderen voor verder gevolg toegezonden.