



**UITTREKSEL
van de gemeenteraadszitting
van 29 mei 2017**

Aanwezig: Jan Van der Heyden, raadslid-voorzitter
Sophie De Wit, burgemeester
Eddy Vermoesen, Mark Vanhecke, Bart Lambrecht, René Lauwers, Willy Hameau, schepenen
Glenn Anné, Anne Van Ruysevelt, Anouk Beels, Paula De Leeuw, Nadine Francus, Jan Guns, Blondje Joosten,
Rita Ceulemans, Jos Mertens, Mia Moortgat, Rudy Siebens, Marijke Vandebroeck, Rudy Van Onckelen, Kris
Wils, gemeenteraadsleden
Hilde Heyman, OCMW-voorzitter
Luc Van Limbergen, secretaris
Verontschuldigd: Walter De Bie, Annick Luyten, gemeenteraadsleden

**Gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen –
Indicatie en Registratie**

De gemeenteraad,

RECHTSGROND:

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek artikelen 42, 43, 186, 187 en 253, met latere wijzigingen;
Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond en pandenbeleid, en latere wijzigingen, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;
Zijn besluit van 28 juni 2010 houdende goedkeuring van een reglement op de leegstand van gebouwen en woningen, gewijzigd op 25 maart 2013 en 5 september 2016;
Het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiering van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, waarmee de Vlaamse Regering gemeenten wil aanzetten werk te maken van een volwaardig woonbeleid, die gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen te inventariseren conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
Zijn besluit van 31 mei 2010 om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS van IVLW Zuidrand goed te keuren.

AANLEIDING:

De Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen ook optimaal benut wordt;
Op basis van het decreet grond en pandenbeleid kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden;
De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;
Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;
De strijd tegen de leegstaande woningen en/of gebouwen zal onder meer een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een inventarislijst ook daadwerkelijk belast worden;

De vrijstellingen van inventarisatie en/of heffing die in dit reglement staan, zijn opgenomen omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;
De noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 5 september 2016.

MOTIVERING:

De noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 5 september 2016 naar aanleiding van wijzigingen in het Grond- en Pandendecreet.

Het vigerende reglement op leegstaande woningen en gebouwen werd tevens inhoudelijk aangepast:

* De indicaties op basis waarvan de leegstand wordt vastgesteld werden uitgebreid.

* Het reglement werd opgesplitst in twee delen (indicatie en registratie enerzijds en heffing anderzijds).

BESLUIT:

Artikel 1

Zijn goedkeuring te hechten aan volgend

Gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen – Indicatie en Registratie

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;*
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;*
- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;*

4° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven.

5° Woning: een goed vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

6° 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.

7° kamer: woning waarvan de bewoners voor sommige voorzieningen zoals wc, bad, douche, kookegelegenheid e.d., aangewezen zijn op 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. 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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of melding in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het omgevingsvergunningsdecreet. 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 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 slopen van de overige gedeeltes kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

10° Leegstaande kamer: een kamer wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt voor bewoning.

11° Bedrijfsruimte: 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 oppervlakte van 5 aren.

Een bedrijfsruimte wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

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 van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

12° Leegstandsregister: Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in art 2.2.6 van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid.

13° 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 stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

14° 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.

Een woning die opgenomen is in de inventaris "ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen" wordt niet opgenomen in het register leegstand.

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

§2. In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen :

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of gebouw;
- 3° de identiteit en het adres 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.

Artikel 3: Vaststelling van leegstand

§1. Het college van burgemeester en schepenen belast één of meerdere ambtenaren met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen. Deze ambtenaren bezitten de onderzoek-, 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, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010.

§2. De daartoe aangestelde ambtenaar maakt van elk leegstaand gebouw of woning een genummerde administratieve akte op, die een verwijzing naar een beschrijvend verslag met omschrijving van de indicaties van leegstand, een verwijzing naar een fotodossier, en een besluit dat de woning of het gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister bevat.

§3 De leegstand wordt vastgesteld op basis van één of meerdere van volgende indicaties:

1. de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
2. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
3. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of de woning kan worden uitgesloten;
4. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van

de Inkomstenbelastingen 1992;

5. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
6. het gebouw of de woning is niet uitgerust overeenkomstig de vergunde functie;
7. het gebouw of de woning is (gedeeltelijk) niet bemeubeld;
8. de toegang tot het gebouw of de woning is verzegeld;
9. het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
10. het vermoeden van domiciliefraude;
11. het vermoeden dat de woning of het gebouw niet gebruikt wordt overeenkomstig de vergunde functie;
12. De aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;

§4. Andere indicaties zijn:

1. de raamopeningen zijn dichtgemaakt (dichtgetimmerd of -gemetseld of gesupprimeerd);
2. het gebouw of de woning is niet winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld belangrijke glasbreuk die niet hersteld wordt of het buitenschrijnwerk dat niet kan gesloten worden;
3. het gebouw of de woning is niet meer waterdicht bijvoorbeeld door zware infiltraties doorheen het dak/gevel;
4. onafgewerkte nieuwbouw;
5. voorkomen van ernstige inpandige vernielingen;
6. neergelaten rolluiken;
7. ernstig vervuild glas – en/of buitenschrijnwerk;
8. uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
9. storende omgevingsaanleg: slecht onderhouden omgeving/tuin
10. getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent, gemachtigd opzichter;
11. onafgewerkte en/of vernielde elementen aan het gebouw of de woning;

Bij vaststelling van leegstand dienen de indicaties vermeld in deze paragraaf in het beschrijvend verslag steeds vergezeld te zijn van minstens één indicator vernoemd in §3.

§5. Als uit de indicaties vermeld in §3 en §4 niet vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

§6. Onverminderd de toepassing van 89bis van het Wetboek van Strafvordering heeft de administratie toegang tot de bedrijfsruimten, gebouwen, woningen en kamers om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Artikel 4: Kennisgeving van inventarisatie

De administratie stelt de zakelijk gerechtigden van het gebouw of de woning per beveiligde zending in kennis van de administratieve akte met de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Minstens één beschrijvend verslag wordt aan de administratieve akte toegevoegd.

Artikel 5: beroep tegen inventarisatie

§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 beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroepschrift is gericht aan het college van burgemeester en schepenen en wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. verwijzing naar de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. een of meer bewijsstukken die aantonen dat de inventarisatie van het gebouw of de woning ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

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. De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht;

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift

ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt. Bij een aanvullend beroepschrift wordt het eerdere beroepschrift niet als ingetrokken beschouwd.

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

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

§4. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte, waarin de leegstand vastgesteld wordt.

Artikel 6: 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 aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden ononderbroken aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, via beveiligde zending. Hiertoe wordt verplicht gebruik gemaakt van het modelformulier aangereikt door de administratie.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beslissing wordt schriftelijk meegedeeld aan alle zakelijk gerechtigden. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de termijn van orde, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn.

§3. Indien de administratie het pand schrapt uit het leegstandsregister, wordt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld.

§4. Indien de administratie nalaat om binnen de termijn van orde een beslissing omtrent de schrapping te nemen, of weigert om over te gaan tot de schrapping uit het leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen door middel van een gemotiveerd verzoekschrift. Het beroepschrift is gericht aan het college van burgemeester en schepenen en wordt per beveiligde zending betekend.

Het gemotiveerde beroepschrift dient, op straffe van onontvankelijkheid, schriftelijk te worden ingediend binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beslissing van de administratie, zoals vermeld in § 2. Indien de administratie binnen de termijn van orde geen beslissing nam, dient het beroepschrift te worden ingediend binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van het verstrijken van de termijn van orde.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en ondertekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. verwijzing naar de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. verwijzing naar het initiële verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister;
4. een of meer bewijsstukken die aantonen dat voldaan is aan de vereisten, vermeld in artikel 6 §1 van dit reglement, met dien verstande dat het gebruik van het gebouw of de woning overeenkomstig de vergunde functie aangetoond kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. 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. De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht;

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

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent haar beslissing aan de indiener

ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§6. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het voorgaande lid, kennis te geven van zijn beslissing, wordt het pand geschrapt uit het leegstandsregister met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.

Artikel 2

De inkomsten van de gemeentelijke leegstandsheffing te gebruiken voor de operationalisering van het gemeentelijke woonbeleid.

Artikel 3

Dit reglement treedt onmiddellijk in werking en vervangt het reglement op de leegstand van gebouwen en woningen van 28 juni 2010, gewijzigd op 25 maart 2013 en 5 september 2016.

Artikel 4

Het college van burgemeester en schepenen te belasten met de uitvoering van dit besluit.

Artikel 5

Deze verordening te bezorgen aan de toezichthoudende overheid .

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:
De secretaris,
Luc Van Limbergen

De raadslid-voorzitter,
Jan Van der Heyden

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Op bevel:
De secretaris,
Luc Van Limbergen

De raadslid-voorzitter,
Jan Van der Heyden

