

ZITTING VAN 20 DECEMBER 2021

Aanwezig: Walter Teugels, Voorzitter gemeenteraad
Maarten Mast, Burgemeester
Lien Casier, David De Valck, Steven Elpers, Toon Luypaert, Julie Asselman, Schepenen
Mario Vandevelde, Tonia Abbeloos, Chantal Mostaert, Joris Verspecht, Ludwig De Mesmaeker, Toon Dours, Luc Robberechts, Stefaan Van Den Eynde, Nathalie Hellinckx, Anne Del Piero, Tom Van Gestel, Francis Wijns, Tom Vandenbossche, Jean De Block, Reinhoud De Bosscher, Luc Vrijders, Michiel De Potter, Raadsleden
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Els Seghers, Raadslid

Afwezig:

BURGERZAKEN	Reglement opname leegstandsregister woningen en gebouwen
GR/2021/285	
Openbare zitting	

Regelgeving:

Gelet op de artikels 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het ministerieel besluit van 13 december 2016 houdende goedkeuring van de subsidie voor de Interlokale Vereniging Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 27 januari 2020 houdende de gemeentebelastingen op de leegstand van gebouwen en woningen;

Motivering:

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van (intergemeentelijke) projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, de gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leidt tot meer opdrachten voor de gemeenten;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;

Overwegende dat door voorgaande de gemeente Merchtem beslist een eigen reglement opname leegstandsregister woningen en gebouwen op te stellen;

BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De definities in Boek 2, Deel 2, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn van toepassing.

Voor toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het leegstandsregister wordt verstaan onder:

1. Administratie: de gemeentelijke dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

2. Administratieve akte: deze genummerde akte bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de elementen die de leegstand staven en als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister;

3. Beschrijvend verslag: dit werkinstrument wordt gebruikt ter voorbereiding van de administratieve akte en laat de administratie toe ter plekke vaststellingen te noteren en deze eventueel later aan te vullen met gewijzigde informatie alsook met bezwaren van de zakelijk gerechtigde;

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 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande:

- eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.
- appartement/studio: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich meerdere woningen bevinden.
- kamer of studentenkamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meerdere van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

6. Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1. de woonfunctie of
2. de volgende functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen: samenkomsten en activiteiten van feitelijke verenigingen of andere verenigingen zonder winstoogmerk, die voornamelijk gebruik maakt van onbezoldigde vrijwilligers, en voor zo ver zij een band hebben met de inwoners van de gemeenten zoals blijkt uit ledenbestanden en deelnemers;

7. 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 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 af-splitsbaar is. Een gedeelte is eerst af-splitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

8. 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 5 jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9. Zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik;

10. Vertegenwoordiger zakelijk gerechtigde: een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde dient bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toe te voegen, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair;

11. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze een (elektronisch) aangetekende zending; een afgifte tegen ontvangstbewijs of via e-loket;

11. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

12. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

Artikel 2. Leegstandsregister

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

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

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

§ 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;

Artikel 3. Registratie van leegstand

De administratie bezit de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, voor de opsporing en registratie van de leegstand;

§ 1. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte bestaande uit:

- één of meerdere foto's;
- een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven;

De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum;

§ 2. De leegstand wordt beoordeeld op basis van:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf, en;
- er is - volgens het vergunningsregister - geen recente stedenbouwkundige vergunning gekend van maximum 5 jaar oud;

Aangevuld met tenminste één objectieve indicatie zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve opsomming:

- de onmogelijkheid om het gebouw en/of terrein te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of verzegeling;
- tekenen van verwaarlozing van het gebouw en de omgeving (vb. ramen stuk, gaten in dak, woning niet meer water en/of winddicht, verwaarloosde tuin);
- tekenen van niet-bewoning (vb. rolluiken steeds af, sterk bevuilde ramen, uitpuilende brievenbus ...);
- meer dan 2 jaar aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
- het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- een dermate laag gebruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen naar aanleiding van leegstand of improductiviteit overeenkomstig artikel 15 WIB 1992;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;

Een gebouw of een woning wordt niet opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister:

- wanneer de zakelijk gerechtigde kan aantonen dat het gebouw of de woning effectief aangewend kan worden conform de functie;
- gedurende een periode van maximum 2 jaar waarin het gebouw of de woonentiteit als 'te huur' of 'te koop' wordt aangeboden;

De startdatum van de periode vangt aan:

- voor nieuwbouwprojecten op de datum van inschrijving in het bevolkingsregister van de eerste woonentiteit binnen het gebouw;
- voor bestaande gebouwen vanaf de datum van opname in het bevolkingsregister;
- gedurende een periode van maximum 5 jaar wanneer het gebouw of de woning een afgewerkte of nieuwbouw betreft en voor zover de woning nog niet in gebruik geweest is overeenkomstig de vergunde functie;

§ 3. Behoudens wat vermeld onder artikel 1.6° 2. wordt een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt:

- het gebruik als hoofdverblijfplaats;
- het gebruik als tweede verblijfplaats;

Het gebruik van tweede verblijfplaats wordt beoordeeld op basis van een plaatsbezoek en het verbruik van nutsvoorzieningen. Om als tweede verblijfplaats beoordeeld te worden, dient het waterverbruik minimum 30 m³ per jaar te bedragen, het elektrisch verbruik minimum 600 kWh per jaar te bedragen of het gasverbruik minimum 2.316 kWh per jaar te bedragen. Wanneer het verbruik lager is, komt het gebouw of de woning in aanmerking om opgenomen te worden in het leegstandsregister van woningen en gebouwen.

§ 4. Een woning of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen of woningen kan eveneens worden opgenomen op het leegstandsregister;

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

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

- de administratieve akte eventueel met inbegrip van het beschrijvend verslag en het fotodossier;
- 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. Bij gebrek hieraan aan zijn verblijfplaats. Bij gebrek hieraan aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§ 1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt schriftelijk betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 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;

Als datum van het beroepschrift wordt de postdatum, de datum van elektronische zending of de datum van afgifte van het beroep gehanteerd;

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

Een laattijdig ingediend beroep tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 6.

Aan de indiener van het beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd;

§ 2. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk als:

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

Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener;

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

De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek;

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend;

§ 3. 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 datum van de administratieve akte;

Artikel 6. Schraping 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 woonfunctie of als de woning gesloopt werd. Ingeval van sloop moet al de puin zijn geruimd.

De datum van schraping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie of de dag van de sloop. 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 het gebouw ten minste zes opeenvolgende maanden in overeenstemming met de functie wordt gebruikt.

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

§ 2. Voor de schraping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd schriftelijk verzoek aan de administratie. 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 schraping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

De aanvraag tot schraping moet vóór de verjaardag van de opnamedatum ingediend zijn.

Als datum van het beroepschrift wordt de postdatum, de datum van elektronische zending of de datum van afgifte van het beroep gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schraping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

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

§ 3. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het leegstandsregister schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schraping, vermeld in artikel 6, voldaan is.

Artikel 7. Opheffing

Het gemeenteraadsbesluit van 27 januari 2020 houdende de gemeentebelastingen op de leegstand van gebouwen en woningen wordt opgeheven.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2022 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikels 285 tot en met 288 van het decreet lokaal bestuur;

Artikel 9.

Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het gemeentelijke leegstandsregister overeenkomstig alle voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn blijven opgenomen, met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Voorzitter gemeenteraad
Walter Teugels

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Voorzitter gemeenteraad
Walter Teugels