



Gemeentelijk reglement inzake het register van leegstaande woningen en gebouwen

Het college van burgemeester en schepenen heeft akte genomen van reglement in de zitting van 4 november 2019.

De gemeenteraad heeft in de zitting van 19 november 2019 het reglement goedgekeurd.

REGISTRATIE VAN LEEGSTAANDE WONIGEN EN GEBOUWEN

Motivering:

De Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Bijgevolg kan de gemeente onder meer een langdurige leegstand van woningen en gebouwen voorkomen en bestrijden. Dit gebeurt reeds door het jaarlijks bijhouden van een gemeentelijk leegstandsregister. Hierbij dient een gemeentelijk reglement aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand worden vastgesteld, alsook de procedure tot de vaststelling ervan, de mogelijkheden voor het indienen van een beroep tegen de opname en het aanvragen van een schrapping uit het leegstandsregister.

Juridische grond:

- artikel 4, §3 van de Vlaamse Wooncode van 15 juni 1997
- de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;
- artikel 2.2.6. van het decreet grond- en pandenbeleid, van 27 maart 2009 en latere wijzigingen
- artikel 7, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid
- het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, waarmee de Vlaamse regering gemeenten wil aanzetten werk te maken van een volwaardig woonbeleid, en die gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen te inventariseren
- het decreet van 14 oktober 2016 houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- de gemeenteraadsbeslissing van 23 januari 2018 houdende de goedkeuring van een reglement op leegstaande woningen en gebouwen;
- de gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2019 houdende goedkeuring van de verlenging van de Interlokale Vereniging Woonbeleid Midden (IVLW Midden) en van de statuten, het huishoudelijk reglement van de stuurgroep en de geraamde financiële bijdragen per werkingsjaar, akkoordverklaring met de doelstellingen van het project en met de subsidieaanvraag, en aanduiding van een vertegenwoordiger en plaatsvervanger in het beheerscomité

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Doelstelling

Het gemeentelijk reglement inzake leegstand heeft als doelstelling om langdurige leegstaande woningen en gebouwen te inventariseren en de verslechtering van de kwaliteit ervan in de gemeente te voorkomen en te bestrijden.

Artikel 2. Begripsomschrijvingen

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.

- 1° **administratie:** personeelsleden die belast zijn met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008. Concreet gaat het zowel om personeelsleden van de gemeente als om personeelsleden van een intergemeentelijke administratieve eenheid;
- 2° **de beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen; het schepencollege beslist of het beroepschrift ontvankelijk en gegrond is. Het college kan in de behandeling van het beroepschrift een personeelslid de opdracht geven tot een feitenonderzoek ter plaatse;

3° **beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° **woning:** onroerend goed, elke woongelegenheden of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode. Een appartement, kamer of studio vallen onder de vorm woongelegenheden;

Wanneer de woongelegenheden niet gebruikt wordt in overeenstemming met de afgeleverde vergunning dan neemt het college van burgemeester en schepenen de beslissing of de woning, gebouw, studio, kamer of appartement wordt opgenomen op de lijst leegstand of op de lijst tweede verblijven;

5° **leegstaande woning:** een woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden onbewoond is en niet wordt gebruikt in overeenstemming met door de Vlaamse Regering omschreven woonfunctie, vermeld in artikel 5 §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

6° **gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, op een terrein kleiner dan 500m², 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;

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 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;

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 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 zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° **verwaarloosde gebouwen:** een gebouw dat geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandregister en omgekeerd. Woningen die door het Vlaamse gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandregister;

10° **tweede verblijf**: als tweede verblijf wordt beschouwd elke woonegelegenheid waarvan diegene die er kan verblijven, voor deze woonegelegenheid niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters, ongeacht het feit of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets en alle andere vaste woonegelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans;

Als tweede verblijf worden niet beschouwd:

- het lokaal uitsluitend bestemd voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit;
- verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens, tenzij ze tenminste zes maanden van het belastingjaar opgesteld blijven om als woonegelegenheid aangewend te worden;

11° **leegstandregister**: het instrument dat alle leegstaande woningen en gebouwen bevat, zoals gedefinieerd in artikel 2.2.6. van het decreet grond- en pandenbeleid, dit instrument wordt door de administratie beheerd;

De leegstaande woningen en gebouwen worden onderworpen aan een heffing (cfr. het heffingsreglement op leegstaande woningen en gebouwen).

12° **registratiedatum**: de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandregister werd opgenomen of in voorkomend geval de datum van de heropname in het leegstandregister;

13° **zakelijk gerechtigde**: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom
- het recht van opstal of van erfpacht
- het vruchtgebruik

Artikel 3. Opname in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen

§1 De administratie houdt een leegstandregister bij en deze inventaris wordt jaarlijks geactualiseerd.

Elke inventarisatie dient volgende gegevens te bevatten:

- het adres van het leegstaande woning of gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of leegstaand gebouw;
- de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde;
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de redenen voor de opname op de lijst leegstand;

§2 Een woning die geïnventariseerd is bij Wonen Vlaanderen als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 4. Indicaties van leegstand

§1 De leegstand van een woning of gebouw wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- 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 of vergunde vakantiewoning;
- het meer dan 12 maanden aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop';
- 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 aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang, dichttimmeren van deur en/of ramen, geblindeerde raamopeningen, verzegeling;
- verklaringen van omwonenden, postbode, wijkagent;

- langdurig neergelaten rolluiken;
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- de wind- en waterdichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd
- onafgewerkte ruwbouw;
- gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning;
- uitpuilende, dichtgeplakte of de afwezigheid van een brievenbus;
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden tuin en omgeving;
- de woning is niet of gedeeltelijk bemeubeld of het gebouw is niet uitgerust overeenkomstig met de functie ervan;
- de woning wordt gebruikt als opslagruimte en is niet in overeenstemming met de functie ervan;
- verwilderde of overwoekerde tuin, ongedierte;
- andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.

Deze lijst is niet limitatief.

Wanneer aan één of meerdere van de hierboven vermelde criteria wordt voldaan bestaat de mogelijkheid dat het gebouw wordt opgenomen op de inventaris.

Leegstaande handelsruimten, praktijkruimten of ruimten geschikt voor vrije beroepen vallen onder het begrip leegstaande gebouwen.

Artikel 5. Administratieve akte

De administratie maakt van elk leegstaande woning of gebouw een genummerde administratieve akte op.

De zakelijk gerechtigden van de leegstaande woning en/of het leegstaand gebouw worden per aangetekend schrijven in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte;
- omschrijving van de indicatie van leegstand;
- een foto van de woning of gebouw;
- besluit dat de woning wordt opgenomen in het leegstandsregister;
- 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;

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

Artikel 6. Vrijstelling van de leegstandsheffing

§1 Uitsluitend de in dit reglement opgesomde vrijstellingen worden toegepast.

Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

- 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of goed gekeurd onteigeningsplan;
- 2° indien de woning of gebouw beschermd is als monument, of opgenomen is in een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
- 3° indien de woning of gebouw deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap;
- 4° indien de woning of gebouw gerenoveerd wordt. Een bevoegd ambtenaar van de gemeente is gemachtigd de opvolging van de werken ter plaatse vast te stellen. Een woning of gebouw wordt gerenoveerd als:

- Indien het gaat om handelingen die stedenbouwkundig vergunningsplichtig zijn moet een niet-verniet stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning worden voorgelegd. De vrijstelling geldt voor een maximumtermijn van drie jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. De vrijstelling kan niet volgen op een vrijstelling voor niet-vergunningsplichtige renovaties;
- Indien het gaat om niet-vergunningsplichtige handelingen moet een gedateerde en ondertekende renovatienota worden voorgelegd, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen: een overzicht van de voorgenomen werken en een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt. De vrijstelling geldt voor een maximumtermijn van drie jaar en kan maar éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend. De vrijstelling kan niet volgen op een vrijstelling voor vergunningsplichtige renovaties;

5° Indien een sloopvergunning werd aangevraagd is de vrijstelling geldig voor een maximumtermijn van twee jaar en kan niet volgen op een vrijstelling voor een niet-vergunningsplichtige renovaties.

6° de woning of gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling is geldig gedurende een periode van twee jaar.

7° indien het gebouw of de woning in de loop van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar, van eigenaar veranderd is. Voor de verkrijger van het zakelijk recht, geldt deze vrijstelling gedurende twee jaar vanaf de datum van de notariële akte van overdracht van eigendom.

8° De overdrager van het zakelijk recht krijgt tevens vrijstelling vanaf de datum van het compromis voor de verkoop van het pand, wanneer de notariële akte pas na de (verjaardag van de) inventarisatiedatum is verleden. De overdrager dient een kopie van de verkoopovereenkomst voor te leggen en de notariële akte dient uiterlijk vier maanden na het tekenen van de verkoopovereenkomst worden verleden.

9° de woning of gebouw onmogelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijke onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling is slechts geldig gedurende een periode van twee jaar volgend op de melding van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

10° indien in de woning een handelsactiviteit of vrij beroep wordt uitgeoefend. De eigenaar krijgt in dit geval één jaar de tijd om een functiewijziging van de woning via het omgevingsloket aan te vragen.

Artikel 7. Beroep tegen de opname in het register

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van het aangetekend schrijven, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroepschrift wordt per aangetekend schrijven betekend aan het college van burgemeester en schepenen of aan de bevoegde administratie. Het beroepschrift moet gemotiveerd en ondertekend zijn en dient minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd.

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. 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 het feitenonderzoek.

§3. 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.

§4. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet (tijdig) betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde(n) onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand. De datum van vaststelling staat vermeld op de administratieve akte.

Artikel 8. Schraping uit het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen

§1. Een *woning* wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat er voor de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden een inschrijving is in het bevolkingsregister en dat de woning aangewend wordt in overeenstemming met de functie wonen. **Het attest van inschrijving in het gemeentelijk bevolkingsregister** wordt bezorgd aan de administratie.

§2. Een *gebouw* wordt uit het leegstandsregister geschrapt als 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.

Artikel 9. Gevolgen van de opname in het leegstandregister

§1. Leegstandheffing

Voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning dat in het leegstandregister is opgenomen, is een heffing verschuldigd (cfr. het heffingsreglement op leegstaande woningen en gebouwen).

§2. Recht van voorkoop

Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het recht van voorkoop volgens de bepalingen zoals opgenomen in de artikels 85 tot en met 89 van de Vlaamse Wooncode.

§3. Sociaal beheersrecht

Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het sociaal beheersrecht volgens de bepalingen zoals opgenomen in het artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 10. Overdracht van een leegstaand gebouw of een leegstaande woning

In voorkomend geval stelt de bevoegde ambtenaar de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, in kennis van de opname van het goed in het leegstandregister en dit voor de overdracht van de woning of gebouw.

Artikel 11. Afschrift en bekendmaking

§1. Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 285-287 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

§2. Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Artikel 12. Slotbepalingen

§1 Dit reglement treedt in werking na de goedkeuring door de gemeenteraad en heft bij inwerkingtreding het vorig reglement op.

§2 De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de uitvoering van dit besluit.