

GEMEENTE KAPRIJKE

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting van 28 september 2017

Aanwezig: Linde De Man, gemeenteraadsvoorzitter;
Filip Gijssels, burgemeester;
Alex Ruebens, Kathy Blondeel, Stijn Coppejans, Wim De Waele, schepenen;
Stefaan Lippens, Yves De Baets, Hendrik Van de Veere, Chris Roesbeke, Pieter Claeys, Sandra De Buck, Geert Du Pré, Frederik Versluys, Luc Haverbeke, Inge De Gussem, raadsleden;
Karine Goegebeur, gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Marnix Seels, schepen in toep. art. 31 gemeentedecreet;
Patrick Hugaert, raadslid

Afwezig:

Wijzigen reglement inzake de opname van woningen op het register van leegstand

De gemeenteraad,

Wetten reglementen en	Gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder artikel 2.2.6; Besluit van de gemeenteraad van 29 oktober 2010 houdende de vaststelling van het reglement met betrekking tot het register leegstand Besluit van de gemeenteraad van 19 december 2013 houdende de vaststelling van het reglement kohierbelasting op leegstand van woningen en gebouwen Decreet van 14 oktober 2016 betreffende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
Verwijzings- documenten	Dossierstukken

<p>Verantwoording</p>	<p>Langdurige leegstand van woningen en gebouwen dient voorkomen en bestreden worden.</p> <p>Met de invoering van het decreet van 14 oktober 2016 worden de meeste artikelen met betrekking tot de lokale leegstandsregistratie en –heffing uit het decreet Grond- en Pandenbeleid geschrapt, met uitzondering van de definities in artikel 2.2.6.</p> <p>Met de invoering van het decreet van 14 oktober 2016 wordt ook het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen opgeheven.</p> <p>Deze aanpassingen hebben tot gevolg dat er enkele juridisch-administratieve aanpassingen vereist zijn, met name de schrapping van verwijzingen naar wetsartikels die opgeheven zijn.</p>
<p>Advies</p>	
<p>Financiële verantwoordings</p>	
<p>Voorstel</p>	<p>Goedkeuren reglement</p>
<p>Stemmen</p>	<p>Aanvaard met eenparigheid van stemmen 16 voor: Linde De Man, Filip Gijssels, Alex Ruebens, Kathy Blondeel, Stijn Coppejans, Wim De Waele, Stefaan Lippens, Yves De Baets, Hendrik Van de Veere, Chris Roesbeke, Pieter Claeys, Sandra De Buck, Geert Du Pré, Frederik Versluys, Luc Haverbeke, Inge De Gussem 0 tegen: 0 onthoudingen:</p>
<p>Besluit</p>	<p><u>Artikel 1:</u> het reglement betreffende de opname van woningen en gebouwen op het register van leegstand van 29 oktober 2010 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2018.</p> <p><u>Artikel 2:</u> het reglement betreffende de opname van woningen en gebouwen op het register van leegstand, zoals aangehecht aan onderhavige beslissing, wordt goedgekeurd en treedt in werking op 1 januari 2018.</p> <p><u>Artikel 3:</u> afschrift te bezorgen aan de toezichhoudende overheid.</p>

Reglement met betrekking tot het register leegstand

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het gemeentelijk leegstandsregister.

2° College: college van burgemeester en schepenen van de gemeente.

3° Decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid met latere wijzigingen.

4° Gebouw : het onroerend goed vermeld in artikel 1.2, 5° van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

5° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 2, §1, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

6° Kamer: de woning vermeld in artikel 2, §1, 10°bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

7° 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 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 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.

Een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de hoger vermelde functie.

8° Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie.

9° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

10° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 3 van dit reglement in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen.

11° Zakelijke gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

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

- het vruchtgebruik.

12° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

Artikel 2. Het register

§1 De administratie maakt een leegstandsregister op bestaande uit twee lijsten, één voor leegstaande gebouwen en één voor 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 adres van de zakelijk gerechtigden;
- 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 en registratie

§1 Het college duidt personeelsleden van de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid aan die belast zijn met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen. Zij 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 Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin één of meerdere van onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- ontbreken van een aangifte als 2^{de} verblijf;
- aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- vermoeden van het gebruik van de woonruimte als domiciliewoning;
- vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
- vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;
- vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
- onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden;
- verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw;
- -dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,...);
- onafgewerkte ruwbouw;
- ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt;

- langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop';
- langdurig neergelaten rolluiken;
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld;
- getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent... .

§3 De administratieve akte bestaat onder meer uit een beschrijvend verslag en een of meerdere foto's.

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

§5 Een woning die eerst opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan niet opgenomen worden in het leegstandsregister. Omgekeerd is wel mogelijk.

§6 De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

§7 De administratie stelt de zakelijk gerechtigde(n) - zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, Registratie en de Domeinen - per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister.

Deze kennisgeving bevat volgende:

- de genummerde administratieve akte;
- het technisch verslag;
- informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement en het heffingsreglement;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

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

Artikel 4. Beroep tegen de registratie

§1 Tegen de opname van een woning of gebouw in het leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde beroep indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Op straffe van nietigheid moet het beroepschrift aan volgende vereisten voldoen:

- het is gemotiveerd en ondertekend;
- het is met een beveiligde zending ingediend;
- het bevat minimaal volgende gegevens:
 - o de identiteit en het adres van de indiener;
 - o het nummer van de administratieve akte;
 - o het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;

- o één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement;
- het is betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 3, §7.

§2 Een laattijdig ingediend beroep tegen een registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 5.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het beroepschrift.

§3 De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeenrecht, uitgezonderd de eed.

§4 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.

§5 Elk inkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding wordt naar de indiener(s) van het beroepschrift verstuurd.

§6 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7 Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het beroepschrift.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het register.

§8 Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandregister opgenomen vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 5. Schrapping uit het register

§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, 7° aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Desgevallend zal de administratie het gebouw schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van het gebouw gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld in artikel 1, 7°.

§2 Een woning wordt uit het leegstandregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden

aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie. Desgevallend zal de administratie de woning, de kamer en/of overige woongelegenheid schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van de woning, de kamer en/of overige woongelegenheid gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de woonfunctie.

§3 Het schrappen van de woning of het gebouw kan enkel op schriftelijk verzoek van één of meer zakelijk gerechtigden dat gericht is aan de administratie.

Op straffe van nietigheid moet het verzoekschrift aan volgende vereisten voldoen:

- het is gemotiveerd en ondertekend;
- het is met een beveiligde zending ingediend;
- het bevat minimaal volgende gegevens:
 - o de identiteit en het adres van de indiener;
 - o het nummer van de administratieve akte;
 - o het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoekschrift betrekking heeft;
 - o één of meer bewijsstukken dat voldaan is aan de vereisten vermeld in §1 en §2.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoekschrift.

§4 De beëindiging van de leegstand kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeenrecht, uitgezonderd de eed.

§5 Als het verzoekschrift 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.

§6 De administratie stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§7 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§8 De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van twee maanden, die ingaat de dag na de betekening van het verzoekschrift.

§9 Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het leegstandsregister.

Artikel 6. Beroep tegen weigering van schrapping

§1 Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde beroep indienen bij het college.

Op straffe van nietigheid moet het beroepschrift aan volgende vereisten voldoen:

- het is gemotiveerd en ondertekend;
- het is met een beveiligde zending ingediend;

- het bevat minimaal volgende gegevens:
 - o de identiteit en het adres van de indiener;
 - o het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
 - o de weigeringsbeslissing;
 - o één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement;
- het is betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5, §8.

§2 De beëindiging van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeenrecht, uitgezonderd de eed.

§3 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.

§4 Elk inkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding wordt naar de indiener(s) van het beroepschrift verstuurd.

§5 De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6 Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het beroepschrift.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het leegstandsregister.

§7 Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 7. Kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Namens de gemeenteraad

get. Karine Goegebeur
gemeentesecretaris

get. Linde De Man
gemeenteraadsvoorzitter

Voor eensluidend uittreksel

Karine Goegebeur
gemeentesecretaris

Linde De Man
gemeenteraadsvoorzitter