



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 14 december 2020

AANWEZIG:

Voorzitter Gemeenteraad: Burgemeester voorzitter Joop Verzele,
Schepenen: Robrecht Bothuyne, Kathleen Hutsebaut, Gerrit Depaep, Jurgen Haustraete, Kristof Callens, Achiel De Coninck en Baron Bernard della Faille d'Huyse,
Gemeenteraadsleden: Felix Vermeiren, Rita De Vuyst, Kathelijne Van Betsbrugge, Filip Geysens, Geoffrey Verleyen, Rik Vandenhove, Eveline Delbaere, Sofie Bauters, Jan Herman, Luc Vandenabeele, Jos De Seranno, Valerie Snoeck, Laura Polfliet, Peter Depauw, Dieter Van Malderghem, Martje Verbeeck en Vanessa Badisco,
Algemeen directeur-coördinator: Kris Nachtergaele

DAGORDE: Reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijk leegstandsregister

De gemeenteraad,

Vergaderd in openbare zitting, met het vereiste quorum;

Gelet op:

- de artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet;
- de artikelen 40 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 21 december 2017 en latere wijzigingen;
- de artikelen 1,2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- het bestuursdecreet van 7 december 2018;
- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;
- het besluit van de Vlaamse regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018;
- het collegebesluit van 8 juli 2019 betreft de goedkeuring van het intergemeentelijk samenwerkingsverband "lokaal woonbeleid" met Solva;
- het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Kruisem van 11 maart 2019 houdende het reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijk leegstandsregister;
- het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Kruisem van 11 maart 2019 houdende het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen.

Overwegende dat:

- het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
- het besluit van de Vlaamse regering over het lokaal woonbeleid van 16 november 2018 gemeenten, die deel uitmaken van een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid, oplegt om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken;

- op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;
- het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook effectief gebruikt wordt, de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden, omdat leegstaande woningen en gebouwen aanleiding geven tot verloedering en een negatieve impact hebben op de directe omgeving en het straatbeeld;
- een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Na beraadslaging;

BESLUIT

Artikel 1: 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. In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
2. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs.
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 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en voor zover het niet gedefinieerd is als woning zoals bepaald in artikel 1.5.en 1.6. van onderhavig besluit.
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. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
7. Leegstaand gebouw: een 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 stedenbouwkundige vergunning (zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), 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 feitelijk 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. Leegstaande woning: een woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
9. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.
10. 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 of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.
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.
13. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de beheerder van het leegstandsregister wordt beoordeeld/ goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - a. een overzicht van de voorgenomen werken;
 - b. een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
 - c. bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
 - d. fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
 - e. indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.
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.
15. Tweede verblijf: elke private woongelegenheden die voor de eigenaar of voor de huurder ervan niet tot hoofdverblijf dient, maar die op elk ogenblik door hen voor bewoning kan gebruikt worden én waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de belastingvordering op tweede verblijven zoals goedgekeurd op de gemeenteraad.
 Met dien verstande dat de houder van het zakelijk recht die er kan verblijven, er niet ingeschreven is in het bevolkingsregister.
 Het kan hierbij gaan om landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden, daarbij inbegrepen de met chalets gelijkgestelde caravans.
 Als tweede verblijf wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijven.

Artikel 2: Leegstandsregister

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

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

Een gebouw dat valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 (en latere wijzigingen), houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, en bijgevolg opgenomen is in de gewestelijke inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar en bijgevolg opgenomen is in de gewestelijke inventaris van de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk 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

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden 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. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- de indiening van een aanvraag om vermindering van het kadastraal inkomen, overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- de indiening van een aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- indicaties van het gebruik van de woonentiteit als domiciliewoning;
- indicaties dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- indicaties dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
- indicaties dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de vergunde bestemming;
- vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- het vermoeden van een dermate laag verbruik van nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- de woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk;
- een dichtgeplakte of volle brievenbus gedurende lange tijd;
- storende omgevingsaanleg: een verwaarloosde omgeving/ tuin (lang gras, onverzorgd,);
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

Artikel 4: Kennisgeving van registratie

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

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- 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.

Artikel 5: Beroep tegen registratie

§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 bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending 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 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. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

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

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De al dan niet aanvaarding van een beroep kan voorafgegaan worden 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 gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. 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.

§8. 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 vaststelling van de leegstand.

Artikel 6.: Schrapping 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.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt het effectief gebruik vast via de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot de woning voor het feitenonderzoek geweigerd of verhinderd wordt.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als 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.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt het effectief gebruik vast na een onderzoek ter plaatse. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot het gebouw voor het feitenonderzoek geweigerd of verhinderd wordt.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. 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 schrapping betrekking heeft;

- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

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

§4. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven vermeld in §3, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de weigering van het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§5. 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 beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Artikel 7:

Onderhavige beslissing treedt in werking op 1 januari 2021 en vervangt de gemeenteraadsbeslissing dd. 11 maart 2019 houdende het reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijke leegstandsregister.

Artikel 8:

Overeenkomstig de artikelen 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur zal deze beslissing worden afgekondigd en bekendgemaakt.

Artikel 9: Toezicht.

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur brengt de gemeenteoverheid de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking op de webtoepassing.

Aldus beslist in zitting van heden.

Namens de Gemeenteraad.

(Get.) Kris Nachtergaele
Algemeen directeur

(Get.) Joop Verzele
Burgemeester-Voorzitter

Voor eensluidend afschrift.



Kris Nachtergaele
Algemeen directeur



Joop Verzele
Burgemeester-Voorzitter