

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 04.11.2013

Aanwezig: Allyns Johan, Voorzitter; Laridon Lies, Burgemeester; Vanlerberghe Kurt, Obin Martin, De Keyser Eric, De Keyrel Marc, Ramboer Karline, Laleman Bart, Schepenen; Goemaere Raphael, De Hantsetters Koen, Debaille Geert, Deprez Marc, Delafontaine Martine, Vanrobaeys Mieke, Verstraete Gabriël, Winne Katleen, Lodewyck Marie-Christine, Laridon Bert, Coupillie Koen, Claeys Inge, Van Collie Jürgen, Moerman Bieke, Verfaillie Katrien, Raadsleden; Herman Marie, Secretaris

52. Financiën - Belastingen - Reglement op de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister - Goedkeuring.

De Gemeenteraad,

Gelet op het Gemeentedecreet;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op de gecoördineerde omzendbrief d.d. 10.06.2011 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit vanwege het Agentschap voor Binnenlands bestuur;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 houdende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Gelet op het integratiedecreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, hierna 'integratiedecreet woonkwaliteitsbewaking' genoemd;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 26.04.2010 houdende het reglement op het leegstandsregister;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 04.11.2013 houdende de goedkeuring van een belastingreglement op de leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de principiële goedkeuring van het college van Burgemeester en Schepenen van 16.10.2013;

Overwegende dat de taken met betrekking tot de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister overgedragen kunnen worden aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Woonwinkel West';

19 ja-stemmen (Allyns Johan, Laridon Lies, Vanlerberghe Kurt, Obin Martin, De Keyser Eric, De Keyrel Marc, Ramboer Karline, Goemaere Raphael, De Hantsetters Koen, Delafontaine Martine, Vanrobaeys Mieke, Verstraete Gabriël, Lodewyck Marie-Christine, Laridon Bert, Coupillie Koen, Claeys Inge, Van Collie Jürgen, Moerman Bieke, Verfaillie Katrien)

3 onthoudingen (Debaille Geert, Deprez Marc, Winne Katleen)

Besluit:

Artikel 1: Het reglement houdende de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister wordt als volgt goedgekeurd:

Hoofdstuk 1. Definities

- A. administratie: de gemeentelijke administratie en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak en het beheer van het leegstandsregister;
- B. administratieve akte: het document waarin de leegstand wordt vastgesteld. De datum van de administratieve akte is de datum van opname in het leegstandsregister;
- C. agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen;
- D. beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- E. beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

.../...

- een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van de kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
- F.* decreet: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;
- G.* departement: het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;
- H.* gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als 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;
- I.* inventarisatiedatum:
- de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;
 - of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
- J.* leegstaande woning: een woning die gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie, hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt;
- Een woning die in gebruik is als opslagruimte, nadat op basis van een stedenbouwkundige vergunning een functiewijziging doorgevoerd werd, wordt niet als leegstaand beschouwd. Daarbij moet de opslag gekoppeld zijn aan een economische activiteit en moet minimum 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning in gebruik zijn;
- Een woning die gekend is als maatschappelijke zetel van een vennootschap, wordt niet als leegstaand aanzien, op voorwaarde dat minimum 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning of het gebouw in gebruik is.
- K.* leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de 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, melding in de zin van artikel 4.2.2. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en 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, zoals bedoeld in artikel 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.

.../...

De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan dit gemeentelijk reglement.

- L. leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, §1 van het decreet, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het Departement;
- M. woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
Een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd als dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3 van artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.
- N. zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:
- de volle eigendom;
 - het recht van opstal;
 - het recht van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 2. Inventaris

§1. De administratie maakt een leegstandsregister op, samengesteld uit een inventaris van leegstaande woningen en overige woongelegenheden zoals bepaald onder hoofdstuk 1 van dit reglement, en een inventaris van leegstaande gebouwen.

Een gebouw of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

Een woning of gebouw die reeds werd geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister.

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

- het adres van het leegstaand gebouw of woning;
- de kadastrale gegevens van het leegstaand gebouw of de leegstaande woning;
- de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 28°, van het decreet;
- het nummer en de datum van de administratieve akte, vermeld in hoofdstuk 4;
- de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- eventueel de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig hoofdstuk 5 en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Hoofdstuk 3. Inventarisatiedatum

De opname in het leegstandsregister van de geheel leegstaande woningen, gebouwen en overige woongelegenheden, alsook de geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen, gebeurt vanaf de datum van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

Hoofdstuk 4. Wijze van opname in het leegstandsregister

§1. Het vermoeden van de gehele of gedeeltelijke leegstand of onafgewerktheid van de leegstaande woningen en/of gebouwen wordt beoordeeld op basis van de volgende indicaties:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bv door een geblokkeerde toegang;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';

.../...

- het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- het 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;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit louter als domiciliewoning;
- de aanvraag om en/of de vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of niet-productiviteit (overeenkomstig art. 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting 1992);
- getuigenissen;

Deze lijst is niet limitatief.

Alle elementen die de leegstand of onafgewerktheid staven, worden opgenomen in een verslag tot vaststelling van de leegstand en onafgewerktheid, en bijgevoegd als bijlage bij de administratieve akte, vermeld onder §2 van dit hoofdstuk.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de inventarissen, vermeld in hoofdstuk 2, aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden.

§3. De personeelsleden van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen, aan de hand van het verslag vermeld in §1 van dit hoofdstuk. Deze ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§4. De zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de opname in het leegstandsregister middels de administratieve akte, het beschrijvend verslag en het fotodossier, zoals vermeld in §2 van dit hoofdstuk.

§5. Met het oog op de actualisering van het leegstandsregister organiseert de gemeente minimaal jaarlijks een algemene controle van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat. Het geactualiseerde leegstandsregister wordt uiterlijk op 30 april van elk jaar digitaal bezorgd aan het agentschap via een applicatie die het departement daarvoor ter beschikking stelt.

Hoofdstuk 5. Betwistingen inzake opname leegstandsregister

§ 1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in §4 van hoofdstuk 4, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die de vaststelling van leegstand betwisten, met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

§2. Als het beroepschrift wordt ingediend 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-stagair.

§3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen, vermeld in § 1 niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

.../...

§4. De administratie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van §1 van dit hoofdstuk;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger, die houder is van de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik;
- het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§5. De beroepsinstantie 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 pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als de beroepsinstantie 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 leegstandsregister.

§7. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist werd, of het beroepschrift ongegrond is, wordt het gebouw en/of de woning opgenomen in de gemeentelijke inventaris op de datum van de administratieve akte van de leegstand.

Hoofdstuk 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, vermeld in hoofdstuk 1, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in hoofdstuk 1, k.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in hoofdstuk 1. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in hoofdstuk 1, j.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, op de wijze vermeld in hoofdstuk 5, §1 voor de indiening van een beroepschrift.

§4. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. 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 ontvangst van het verzoek. De bepalingen van hoofdstuk 5 §5 zijn voor het onderzoek van toepassing. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing per beveiligde zending.

Hoofdstuk 7. Kennisgeving bij overdracht van het geïnventariseerde gebouw of woning

VERVOLG UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK
VAN DE GEMEENTERAAD - ZITTING VAN 04.11.2013.

.../...

De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

Hoofdstuk 8. Overgangsregeling

§1. Dit reglement vervangt de gemeenteraadsbeslissing d.d. 24.04.2010 houdende het reglement op het leegstandsregister.

§2. Dit reglement treedt in werking op 01.01.2014

§3. De woningen en gebouwen die reeds opgenomen zijn in het leegstandsregister tot en met 31.12.2013 blijven opgenomen bij de inwerkingtreding van dit reglement.

Art. 2: Het College van Burgemeester en Schepenen te gelasten met de verdere uitvoering van dit besluit.

Art. 3: Het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'WoonWinkel West' blijft verder belast met de opmaak en het actueel houden van het leegstandsregister.

Gedaan in zitting ten date als boven.

Namens de Gemeenteraad.

De secretaris

(get) Marie Herman

De voorzitter

(get) Johan Allyns

Voor eensluidend uittreksel, Diksmuide, 0 XXX 0000

De Gemachtigde Ambtenaar
Artikel 126 van de Nieuwe Gemeentewet

Marie Herman