

**UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE
GEMEENTERAAD VAN GERAARDSBERGEN**

ZITTING VAN 9 NOVEMBER 2021

Aanwezig:

Rudy Frederic, Voorzitter gemeenteraad

Guido De Padt, Burgemeester

Fernand Van Trimpont, Kristin Vangeyte, Véronique Fontaine, Ann Panis, David Larmuseau, Schepenen

Bram De Geeter, Stephan Bourlau, Sarah De Backer, Emma Van der Maelen, Rurik Van Landuyt, Geert De Chou, Ilse Roggeman, Stephan De Prez, Paul Deprez, Karla Bronselaer, Jef Van der Mynsbrugge, Johan Quintelier, Herman D'Hondt, Manu De Backer, Alexandra Remory, Patrick De Bodt, Jimmy Colman Villamayor, Hans De Gent, Sarah-Amilia Derijst, Reza Mohammadi, Raadsleden

Veerle Alaert, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Veerle Mertens, Martine Duwyn, Schepenen

Godelieve Dauw, Paul Pardon, Raadsleden

WIJZIGEN VAN HET REGLEMENT OP LEEGSTAANDE GEBOUWEN EN LEEGSTAANDE WONINGEN.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTATIE

Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeente aanstelt als regisseur van het lokale woonbeleid;

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, op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

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 de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende dat een aanpassing van het reglement op leegstaande gebouwen en leegstaande woningen zich opdrong gezien het decreet waarin de bepalingen vastgelegd waren vervangen werd door de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

JURIDISCH KADER

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

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 over het lokaal bestuur, specifiek artikelen 40, 41, 286, 287, 288 en 330;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op huidig reglement op leegstaande gebouwen en leegstaande woningen, goedgekeurd op gemeenteraad van 19 december 2017;

BESLUIT

Enig artikel:

Het reglement op leegstaande gebouwen en leegstaande woningen als volgt aan te passen:

Artikel 1. Algemene bepalingen en definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van artikel 1.3 van de VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021.

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 betekeningswijzen:

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;

5° 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 afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

6° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

7° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

10° tweede verblijf: elke private woongelegenheden op het grondgebied van de stad Geraardsbergen waarvan diegene die er effectief gebruik van maakt, voor deze woongelegenheden niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters van de stad Geraardsbergen, zelfs al gaat het om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuisjes, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans.

11° 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;

12° woning: een goed, vermeld in artikel 1.3 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

13° 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.

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 geïnventariseerd 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

§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 minstens twee objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende limitatieve lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- een aangifte van tweede verblijf is geweigerd omdat de woning niet daadwerkelijk gebruikt wordt;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
- het pand is niet bemeubeld;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- geen brievenbus, een volle brievenbus of een dichtgeplakte brievenbus gedurende lange tijd;
- een verwaarloosde tuin of verwaarloosde omgevingsaanleg aan het gebouw of de woning (lang gras, onverzorgd, ...);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd (glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet worden gesloten, buitenschrijnwerk staat langdurig open waardoor ongedierte vrije toegang heeft tot het gebouw of de woning, ...);
- waterdichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd (infiltraties via het dak, gevel, buitenschrijnwerk, ...);
- onafgewerkte ruwbouw;
- ernstige vernielingen in het gebouw of de woning (het gebouw of de woning is deels vernield of gesloopt) gedurende lange tijd;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van een nutsvoorziening dat een gebruik als woning of het gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;

aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;

het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen waarvan het adres gevestigd is op het te inventariseren pand;

getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;

Artikel 4. Kennisgeving van registratie in het leegstandsregister

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 in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving van de registratie in het leegstandsregister, 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 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;

Het beroepschrift moet ondertekend zijn.

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. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, wordt dit meegedeeld aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van dertig dagen niet verstreken is.

§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, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning 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 negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. 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. Indien de zakelijk gerechtigde een vergunning voor een functiewijziging verkrijgt, wordt het pand als woning uit het leegstandsregister geschrapt.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. 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 overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1 5°, 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 deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§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. 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.

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

Artikel 7: Overgangsbepalingen

Voor alle panden die reeds opgenomen waren in het register van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen voor 15 november 2021 blijft de registratiedatum die vermeld was op de administratieve akte van kracht.

Artikel 8: Bekendmaking

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van het decreet over het lokaal bestuur.

Artikel 9: In voege treding

Dit reglement treedt in voege op 15 november 2021

Vastgesteld op 9 november 2021

Namens de Gemeenteraad:

Algemeen Directeur
(get.)Veerle Alaert

Voorzitter gemeenteraad
(get.)Rudy Frederic

Voor eensluidend uittreksel

Op 18 november 2021

Algemeen Directeur

Voorzitter gemeenteraad

Veerle Alaert

Rudy Frederic