

**GEMEENTEBESTUUR
WEVELGEM**



**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN
VAN DE GEMEENTERAAD**

Zitting van 13 december 2013

Tegenwoordig:

Jacques VANNESTE, voorzitter

Luc DEFRAYE, Jan SEYNHAEVE, Arnold SEYNNAEVE, Hendrik VANHAVERBEKE, Marnix VANSTEENKISTE, Mathieu DESMET, Francies DEBELS, Geert BREUGHE, Lobke MAES, Bernard GALLE, Stijn TANT, Frank ACKE, Marie DE CLERCK, Hendrik LIBEER, Marcel MASQUELIN, Agna MOLLEFAIT, Henk VANDENBROUCKE, Kevin DEFIEUW, Nico HELLEBUCK, Filip DAEM, Katleen MESSELY, ~~Sofie MOL~~, Sander DEFLO, Hannelore CARLU, Daphne FLAMEZ, Ann STEELANDT, Jasper STRAGIER, ~~Andy VERVAEKE~~, Koen GRYPONPREZ, David HAMERS, raadsleden

Chris LOOSVELT, toegevoegd schepen

Kurt PARMENTIER, gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Sofie MOL en Andy VERVAEKE, raadsleden

**AGENDA: REGLEMENT VOOR DE OPNAME VAN PANDEN IN HET
LEEGSTANDSREGISTER.**

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het gemeentedecreet, in het bijzonder artikel 42, §3 en artikel 43, §2, 2°;

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

Gelet op het gemeentelijk belastingreglement op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad d.d. 9 april 2010, zoals laatst gewijzigd in de zitting van de gemeenteraad d.d. 10 februari 2012 en gecoördineerd in het college van burgemeester en schepenen d.d. 4 april 2012 en gewijzigd door de gemeenteraad d.d. 14 december 2012;

Gelet op 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;

Gelet op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen d.d. 20 januari 2013 en 4 december 2013 ;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat elke gemeente een register van leegstaande woningen en gebouwen moet bijhouden;

BESLIST EENPARIG:

Volgend reglement betreffende de opname van panden in het leegstandsregister goed te keuren.

Art. 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. Administratie:

De gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister.

2. Gebouw:

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 3 en 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.

3. Woning:

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

4. Inventarisatiedatum:

De datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.

5. Leegstaand gebouw:

§1. 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 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. 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.

§2. 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.

6. Leegstaande woning:

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elke andere door de Vlaamse regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

7. Een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig 5, §1 respectievelijk 6.
8. Een gebouw dat 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.
De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen beschouwd.
9. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzes:
 - a) een aangetekend schrijven
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
10. Pand: gebouw of woning.
11. Zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

Art. 2. **INVENTARIS**

2.1 Inventaris

§ 1. De administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen: een inventaris leegstaande gebouwen en een inventaris leegstaande woningen. Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister.

§2. Woningen die door het Vlaamse gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de inventarissen, vermeld in §1, 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. De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

2.2 Wijze van inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen

§1. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties, zoals daar onder meer zijn (niet-limitatieve lijst):

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bvb. door een geblokkeerde toegang
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf
- het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als ‘te huur’ of ‘te koop’

- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of de woonfunctie kan worden uitgesloten
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992
- getuigenissen.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

§2. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en in een genummerde administratieve akte vast te stellen, aan de hand van het verslag vermeld in art. 2.1 §3. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren 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.

§3. De zakelijk gerechtigde wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister.

Het schrijven omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvende verslag, vermeld in artikel 2.1 §3, en geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

2.3 Betwistingen inventarisatie leegstand

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 2.2, §3, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie, zijnde het college van burgemeester en schepenen of het (de) personeelslid(leden) aan wie ze deze bevoegdheid delegeert, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroepsschrift dient ingediend met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending.

Het beroepsschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- 1°/ de identiteit en het adres van de indiener;
- 2°/ de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
- 3°/ een of meer bewijsstukken die de vaststelling van leegstand betwisten. Dit kan met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

Als het beroepsschrift 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 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

§3. De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepsschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepsschrift.

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

- 1°/ het beroepsschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen in art. 2.3. §1;
- 2°/ het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in artikel 2.3. §1 of zijn vertegenwoordiger;
- 3°/ het beroepsschrift is niet ondertekend.

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

§4. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. 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 nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§6. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

2.4 Schrapping uit de inventaris

§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 1.1, 5°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Als datum van schrapping wordt vermeld de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1.1, 5°.

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 artikel 1.1, 6°. Als datum van schrapping wordt vermeld de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1.1, 6°.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie (op de wijze vermeld in artikel 2.3, §1, voor de indiening van een beroepsschrift) of kan de administratie zelf de vaststelling doen of een pand

voldoet aan de voorwaarden uit artikel 2.4 § 1.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Bij een verzoek neemt de administratie een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief of met een elektronisch aangetekende zending. Als het verzoek gegrond is, of de administratie nalaat om binnen de 90 dagen kennis te geven van zijn beslissing aan de verzoeker, is het verzoek ingewilligd met als datum van schrapping de datum van het initiële verzoek tot schrapping.

Wanneer de administratie zelf de vaststelling, doet kan zij overgaan tot ambtshalve schrapping van het pand van het register.

ARTIKEL 3 OVERGANGSMAATREGELEN

Alle gegevens als opgenomen in het leegstandsregister zoals bepaald in het gemeentelijk belastingreglement op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad d.d. 9 april 2010, zoals laatst gewijzigd in de zitting van de gemeenteraad d.d. 10 februari 2012 en gecoördineerd in het college van burgemeester en schepenen d.d. 4 april 2012 en gewijzigd door de gemeenteraad d.d. 14 december 2012, blijven behouden in het leegstandsregister.

Namens de raad

De gemeentesecretaris,
K. PARMENTIER

De voorzitter,
J. VANNESTE

Voor eensluidend afschrift
Wevelgem, 24 september 2014

De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

K. PARMENTIER

J. VANNESTE