

• datum zitting
14/12/2020

Openbare vergadering

• agendapunt nr.
21

• Aanwezig

Jef Vissers, voorzitter
Marc Van Aperen, burgemeester
Michel Jansen, Arnold Wittenberg, Roger Van Aperen, Faye Van Impe en Piet Van Bavel, schepenen
Jos Martens, Mai Sterkens, Marc Haseldonckx, Ward Baets, Herman Snoeys, Tinne Rombouts, Fons Jacobs, Jos Matthé, Hilde Vermeiren, Ann Fockaert, Marcel Verschueren, Dimitri Van Pelt, Joël Adams, Maarten Leemans, Ann Tilburgs, Ans Lochten, Ilse Verachtert en Koen Van Leuven, raadsleden

• Verontschuldigd

Katrien Brosens, schepen
Gert Van den Bogaert, raadslid

Goedkeuren van het gemeentereglement inzake het register van leegstaande gebouwen en woningen.

MOTIVERING

Voorgeschiedenis en aanleiding

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen'. Voor de regelgeving inzake leegstand gaat het enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. Het bestaande reglement van 27 april 2020 inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst.

De stad kan een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden op grond van artikel 2.9. Vlaamse Codex Wonen.

De stad heeft op grond van boek 2, deel 2 besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen ook de verplichting om een leegstandsregister bij te houden, aangezien zij aangesloten is bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (Kempens Woonplatform).

Het leegstandsregister is een nuttig monitoringsinstrument ten einde de langdurige leegstand van gebouwen en woningen in kaart te brengen.

Boek 2, deel 2, titel 3 Vlaamse Codex Wonen bepaalt het decretale kader voor het leegstandsregister; Een gemeentelijke verordening kan daarnaast nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

Een gemeentelijke verordening kan de functies omschrijven die een effectief en niet- occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen. De stad heeft deze niet omschreven in onderhavig reglement. Dit heeft tot gevolg dat om de kwalificatie als 'leegstaand' te verhinderen, een woning in principe dient aangewend te worden in overeenstemming met de woonfunctie.

De stad kan de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid. De stad heeft deze bevoegdheid overgedragen aan IOK bij besluit van de gemeenteraad van 18 oktober 2010. De door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen 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.

De intergemeentelijke administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van de indicaties die in dit reglement vastgelegd zijn.

Juridische grond

- Artikel 40 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 5, 7 en 14.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Argumentatie

De stad wil een overzicht krijgen van de omvang van de problematiek van leegstaande gebouwen en woningen op haar grondgebied .

De relevante Vlaamse woonregelgeving wordt vanaf 1 januari 2021 gecoördineerd in een 'Vlaamse Codex Wonen' en een globaal 'besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen'. Voor de regelgeving inzake leegstand gaat het enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. Het bestaande reglement van 27 april 2020 inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst.

BELEIDS- EN FINANCIËLE INFORMATIE

De financieel directeur heeft op 30/03/2020 visum verleend, op basis van beslissing gemeenteraad op 29/04/2019 betreffende reglement leegstand.

BESPREKING

Gemeenteraadslid Maarten Leemans wil weten wat de actuele status is van de leegstaande gebouwen en woningen. Hoeveel panden zijn er opgenomen, hoe verloopt de inventarisatie, gaan er eigenaars in beroep en zijn er al panden geschrappt?

Raadslid Hilde Vermeiren maakt duidelijk dat de opmerkingen die CD&V had bij de vorige behandeling van dit dossier nu zijn weggewerkt, voor haar is er dus geen probleem om dit mee goed te keuren.

Schepen Roger Van Aperen antwoordt dat er momenteel 50 panden op de leegstandslijst en 0 panden op de lijst van verwaarloosde panden staat. Hij maakt duidelijk dat dit nieuwe reglement niets verandert aan de werkwijze van de huidige inventarisatie. Concreet betekent dit dat de stad een lijst van woningen waar geen bewoning is bezorgt aan IOK. IOK bezoekt dan de panden om na te gaan of het effectief over een leegstaande woning gaat. De eigenaars van deze vermoedelijke leegstaande panden krijgen hierover een schrijven en kunnen hiertegen in beroep gaan. Zo werden er beroepen ingediend met onder andere een aangifte van 2de verblijven als gevolg of een functiewijziging van het pand. Het afgelopen jaar zijn er 3 panden geschrappt van de leegstandslijst.

BESLUIT

Bij 25 ja stemmen (Marc Van Aperen, Michel Jansen, Arnold Wittenberg, Roger Van Aperen, Faye Van Impe, Piet Van Bavel, Jos Martens, Mai Sterkens, Marc Haseldonckx, Ward Baets, Herman Snoeys, Tinne Rombouts, Fons Jacobs, Jos Matthé, Hilde Vermeiren, Ann Fockaert, Marcel

Verschueren, Dimitri Van Pelt, Jef Vissers, Joël Adams, Maarten Leemans, Ann Tilburgs, Ans Lochten, Ilse Verachtert en Koen Van Leuven).

Enig artikel:

De gemeenteraad keurt het reglement inzake het register van leegstaande gebouwen en woningen dat ingaat op 1 januari 2021 goed.

De gemeenteraadsbeslissing van 27 april 2020 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake het register leegstand wordt met ingang van 1 januari 2021 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement. Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2021 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Het reglement wordt zoals onderstaand bepaald.

1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de personeelsleden van de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid belast worden met de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister en de opsporing van leegstaande panden.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven.
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs.
3. 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.
4. Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft 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 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 of -melding milieuvergunning of -melding, of 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. In afwijking van het 1ste lid wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid.
5. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie: In afwijking van het 1ste lid wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het 1ste lid.
6. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9. Vlaamse Codex Wonen ;

7. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
8. Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

2. Wijze van inventarisatie

De administratie maakt een leegstandsregister van leegstaande woningen en gebouwen. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning op basis van volgende indicaties:

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning.
2. Het ontbreken van een aangifte als 2de verblijf.
3. Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen.
4. De aanwezigheid van een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar afgesloten is.
5. De aanwezigheid van een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar afgesloten is.
6. De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992.
7. Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van het gebouw kan worden uitgesloten.
8. De onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bv. door een geblokkeerde toegang.
9. Verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw.
10. Geblindeerde (bv. dichtgeplakt, dicht geschilderd), dichtgemaakte (bv. dichtgetimmerd, gemetseld) of gesupprimeerde raamopeningen en/of deuropeningen.
11. De winddichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd (bv. belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden).
12. De waterdichtheid van de woning of het gebouw is niet gegarandeerd: zeer zware infiltraties via dak/gevel(s); onafgewerkte ruwbouw.
13. Onafgewerkte ruwbouw.
14. Ernstige inpandige vernielingen: de woning of het gebouw is deels vernield of gesloopt.
15. Het langdurig aanbieden van de woning of het gebouw als 'te huur' of 'te koop'.
16. Rolluiken in slechte staat (ernstig vervuild, mosgroei).
17. Glas- en/of buitenschrijnwerk in slechte staat (ernstig vervuild, slecht onderhouden).
18. Dakgoot en/of waterafvoerpijp in slechte staat (ernstig vervuild, slecht onderhouden, afhankelijk).
19. Afwezigheid van brievenbus.
20. Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus.
21. Storende omgevingsaanleg: slecht onderhouden omgeving/tuin.
22. De woning of het gebouw is gedeeltelijk niet bemeubeld.
23. Getuigenissen (bv. van omwonende(n), postbode, wijkagent)
24. Het ontbreken van een actief vestigings- /ondernemingsnummer in de Kruispuntbank voor ondernemingen op het adres van het gebouw.
25. Het ontbreken van handelswaar in de etalage/handelsruimte van het gebouw.

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister, 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. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand. De administratie stelt de houders van het zakelijk recht per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Deze kennisgeving omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvende verslag.

3. Verhouding tot andere inventarissen

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 in de zin van dit reglement beschouwd.

Een gebouw dat of een woning die door de gemeente geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

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

4. Beroep tegen het besluit tot opname in het leegstandsregister

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

Het beroepschrift 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 beroepschrift betrekking heeft.
3. Een of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet leegstaand is, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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. De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1. Het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van punt 4.
2. Het beroepschrift gaat niet uit van een houder van het zakelijk recht.
3. Het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid 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 een personeelslid als vermeld in artikel 2.14. Vlaamse Codex Wonen. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandsregister.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de

woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand in de administratieve akte.

5. Schraping uit het leegstandsregister

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 4°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, 5°. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de voormelde functie.

§2. Een gebouw of woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat het gebouw of de woning gesloopt werd of dat de hoofdfunctie van een gebouw of woning gewijzigd werd op grond van een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag waarop het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd, of de eerste dag waarop door de administratie kan worden vastgesteld dat het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.14. Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek. De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het leegstandsregister schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 5, §1 of §2, voldaan is.

6. Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend.

§2. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.14. Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.

Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen.

7. Slotbepaling

De gemeenteraadsbeslissing van 27 april 2020 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2021 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

De panden die op heden reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen in het leegstandsregister.

Onderhavig reglement treedt in voege 1 januari 2021 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 en 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Joke Verschueren
algemeen directeur

Jef Vissers
voorzitter

Voor éénsluitend uittreksel,
Hoogstraten, 18/12/2020.



Joke Verschueren
algemeen directeur

Jef Vissers
voorzitter