

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 14 december 2022
Ruimte - Huisvesting en Patrimonium

13 **2022_GR_00145** **Reglement betreffende het register leegstaande
woningen en gebouwen - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Wouter Beke, voorzitter; de heer Erwin Van Pée, schepen; mevrouw Marleen Kauffmann, schepen; de heer Eric Coenen, schepen; de heer Franky Geypen, schepen; de heer Jos Wouters, gemeenteraadslid; de heer Gilbert Hulsmans, gemeenteraadslid; de heer Uzeyir Karaca, gemeenteraadslid; de heer Ronald Peeters, gemeenteraadslid; de heer Danny Bloemen, gemeenteraadslid; de heer Toni Fonteyn, gemeenteraadslid; mevrouw Katrien Ozeel, gemeenteraadslid; mevrouw Diane De Volder, gemeenteraadslid; de heer Jos Berghmans, gemeenteraadslid; mevrouw Katrien Debruyne, gemeenteraadslid; de heer Tim Theunis, gemeenteraadslid; de heer Nick Peeters, gemeenteraadslid; mevrouw An Caerts, gemeenteraadslid; mevrouw Liesbeth Jannis, gemeenteraadslid; de heer André Ceustermans, gemeenteraadslid; mevrouw Jindra Lemmens, gemeenteraadslid; mevrouw Claire Carmans, gemeenteraadslid; mevrouw Joke Lievens, algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Sara Verbeeck, schepen; mevrouw Paula Cebo, gemeenteraadslid; mevrouw Chantal Nagels, gemeenteraadslid

Beschrijving

Aanleiding en context

Het gemeentebestuur inventariseert leegstaande woningen en gebouwen op het leegstandsregister. Het reglement betreffende het register leegstaande woningen en gebouwen legt de procedure van opname in het leegstandsregister vast, alsook de beroeps- en schrappingsprocedure. Het huidig gemeentelijk reglement leegstandsregister en register verwaarlozing dateert van 7 april 2010. Vanuit de Intergemeentelijke Samenwerking Ham-Beringen-Tessenderlo-Leopoldsburch (IGS HBTL) werd er gestreefd naar een uniformiteit inzake het reglement leegstandsregister. In samenspraak met de IGS werd besloten om het bestaande reglement te evalueren, op te frissen en aan te passen aan de actuele wetgeving.

Behalve het schrappen van het register verwaarlozing, werd er inhoudelijk niets gewijzigd. De leesbaarheid en overzichtelijkheid van het reglement werden verbeterd.

Argumentatie

Het bestrijden van leegstand draagt niet enkel bij aan het bewaren van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, maar ook aan de beschikbaarheid van de woningen. Met het leegstandsbeleid willen we activerend optreden. Dit kadert binnen het algemeen belang, het creëren van aangename buurten en inzetten op een betaalbaar woningaanbod.

De Vlaamse Codex Wonen voorziet in artikel 2.9 dat de gemeente een register leegstaande woningen en gebouwen kan bijhouden. Het subsidieproject IGS HBTL - expertisecel lokaal woonbeleid Ham, Beringen, Tessenderlo en Leopoldsburg voorziet, overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen, in de verplichte activiteit: "leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registeren en aanpakken" (art. 2.10³ Vlaamse Codex Wonen).

Op basis van input van administratie belast met de uitvoering van het reglement, en rekening houdend met reeds gestelde situaties, werd het register verwaarlozing geschrapt uit het reglement wegens te weinig vaststelling van verwaarlozing. Bovendien bleken de indicaties om leegstand vast te stellen vaak voldoende te zijn om een woning of gebouw enkel op te nemen op het leegstandsregister.

Het register leegstaande woningen en gebouwen blijft een belangrijk instrument om een betaalbaar woonaanbod binnen de gemeente te realiseren. Het spoort eigenaars aan de betrokken woningen en gebouwen te activeren.

Overwegende dat het wenselijk is dat op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen en gebouwen ook optimaal benut worden.

Overwegende dat in het kader van leegstaande eigendommen van de gemeente Leopoldsburg, belastingplichtige en schuldeiser eenzelfde fiscale entiteit zijn, zullen deze eigendommen worden opgenomen in het leegstandsregister zonder dat er een daadwerkelijke heffing verschuldigd wordt. Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgelegd.

Juridische grond

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en meer specifiek de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335;

Het Decreet van 27 maart 2009, en latere wijzigingen, betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd;

Het uitvoeringsbesluit van 11 september 2020 houdende de Vlaamse Codex Wonen dat de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

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

Het gemeenteraadsbesluit van 9 september 2019 betreffende de subsidieaanvraag IGS HBTL - expertisecel lokaal woonbeleid in Ham, Beringen, Tessenderlo en Leopoldsburg.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 40 §3 van het decreet lokaal bestuur: De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van het Decreet van 17 september 2020 betreffende de Vlaamse Codex Wonen 2021 en volgende wijzigingen, dat in dit reglement 'Vlaamse Codex Wonen' wordt genoemd. In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de stedelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur 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;

c) een elektronisch aangetekend schrijven.

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. [Art. 1.3, § 1, eerste lid 14°, Vlaamse Codex Wonen]

5° 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. [Art. 1.3, §1, eerste lid, 25°, Vlaamse Codex Wonen]

6° leegstaand gebouw: 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 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. [Art. 2.10, §1, Vlaamse codex Wonen]

7° 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:

1° hetzij de woonfunctie;

2° hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

[Art. 2.10, §2, Vlaamse codex Wonen]

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. [Art. 2.10, §3, Vlaamse Codex Wonen]

9° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.9 van Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

11° renovatie: een nota die bestaat uit:

- een gedetailleerd overzicht van welke stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;

- een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht en wordt;

- aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
- een gedetailleerd bestek of kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden;
- een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- Indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.

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° woning: een goed, vermeld in artikel Art 1.3, § 1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

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° zorgwoning of zorgwonen: woonvorm waarbij zorgbehoevende persoon inwoont bij aanverwanten of derde ter ondersteuning van de zorgbehoefte en voldoet aan de definitie terzake uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [art. 4.1.1, 18°].

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° het technisch verslag met daarin de indicatie(s) 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 een fotodossier 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 administratie beoordeelt de leegstand of het vermoeden van leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties of criteria:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- indicaties dat het gebouw/de woning niet volgens zijn functie wordt gebruikt;
- de winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd o.w.v. zeer zware infiltraties via het dak, de gevels, belangrijke glasbreuk op één of meerdere plaatsen, het buitenschrijnwerk niet meer gesloten kan worden, onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning;

- er kan door de ramen of andere openingen vastgesteld worden dat het gebouw of de woning niet of nauwelijks bemeubeld is;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- een verwaarloosde tuin (lang gras, hinderlijke planten, ver uitgegroeide struiken, begroeiing die toegang/lichtinval verhindert, ...);
- dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn of klapluiken die nagenoeg permanent gesloten zijn;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang/verzegeling/dichte begroeiing of dichtgetimmerde deuren;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- een dichtgeplakte of anderszins onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus of een overvolle brievenbus gedurende lange tijd;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- er werd een vermindering in het kadastraal inkomen bekomen;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning.

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 kalenderdagen, 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, per brief of per elektronische post ingediend. 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 ontvangst van elektronische post of brief of 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 kalenderdagen 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.

§6. 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.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig kalenderdagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als het beroep als gegrond wordt beschouwd of de beroepsinstantie laat na een beslissing te nemen binnen de termijn van negentig kalenderdagen, ingaand na de betekening van het beroepschrift, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandsregister. Dit wordt de indiener per beveiligde zending betekend.

§9. 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.

§10. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om, binnen de termijn van negentig kalenderdagen ingaand na de betekening van het beroepschrift, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

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 functie, zoals omschreven in art. 1, 8°.

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.

§2. 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 deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§3. In geval van sloop wordt de woning geschrapt op datum dat de zakelijk gerechtigde het formulier 'einde der werken' of een uittreksel uit het kadaster overmaakt aan de administratie.

§4. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd en ondertekend verzoek aan de administratie via brief, elektronische post of beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- minstens het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 en 2 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum waarop de brief wordt ingeschreven bij de administratie, datum van ontvangst elektronische post of datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van het ontvankelijke verzoek tot schrapping op basis van de geleverde bewijsstukken, of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden.

Wanneer de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt voor dit feitenonderzoek, wordt het schrappingsverzoek geacht ongegrond te zijn.

De beroepsinstantie neemt een beslissing binnen een termijn van negentig kalenderdagen na ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Wanneer het verzoek tot schrapping als gegrond wordt beschouwd of de beroepsinstantie laat na een beslissing te nemen binnen de termijn van negentig kalenderdagen, ingaand na de betekening van het verzoek, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de eerste dag van de aanwending volgende functie. Dit wordt de indiener per beveiligde zending betekend.

Wanneer het verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister door de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, dan blijft het gebouw of de woning in het register opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand, zijnde de datum van de administratieve akte.

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

Artikel 7

Toezicht

Dit reglement wordt overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt aan de toezichthoudende overheid.

Artikel 8

Overgangsbepalingen

De woningen en gebouwen die op 31 december 2022 op de gemeentelijke lijst van leegstaande woningen en gebouwen staan, worden in het leegstandsregister opgenomen op datum van 1 januari 2023. De eigenaars van deze woningen en gebouwen hebben de mogelijkheid om beroep in te dienen tegen de opname in het leegstandsregister. Als het beroep ongegrond wordt geacht of er is geen beroep ingediend, zullen deze leegstaande woningen en gebouwen in 2023 opgenomen worden in het leegstandsregister op 1 januari 2023.

Artikel 9

Slotbepalingen

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2023. Dit reglement wordt bekendgemaakt in overeenstemming met artikel 286 en 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 10

Het gemeentelijk reglement leegstandsregister en register verwaarlozing van 7 april 2010 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2023.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Joke Lievens
algemeen directeur

Wouter Beke
voorzitter gemeenteraad