



gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 8 december 2020
Sector stadsontwikkeling - Dienst
omgeving

6	2020_GR_00264	Gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen: opheffing en goedkeuring
----------	----------------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Bart Michiels, voorzitter ; mevrouw Mien Van Olmen, burgemeester; mevrouw Yoleen Van Camp, schepen; de heer Jan Michiels, schepen ; de heer Pascal Van Nueten, schepen; de heer Patrik De Cat, schepen; de heer Stefan Verraedt, schepen; de heer Peter Bellens, schepen; mevrouw Anne-Mie Hendrickx, raadslid; de heer Jan Bertels, raadslid; mevrouw Liese Bergen, raadslid; mevrouw Els Sterckx, raadslid; de heer Peter Verpoorten, raadslid; mevrouw Bieke Baeten, raadslid; de heer Rutger Moons, raadslid; de heer Rob Lathouwers, raadslid; mevrouw Evelyn Breugelmans, raadslid; de heer Andreas Huyskens, raadslid; de heer Jennis Wagemans, raadslid; mevrouw Eva Brandwijk, raadslid; mevrouw Eva Kerkhofs, raadslid; mevrouw Susy Matthijs, raadslid; mevrouw Lore Wagemans, raadslid; de heer Tom Olyslaegers; de heer Pieter Laureys; de heer François Vermeulen; mevrouw Griet Van Nueten; de heer Dirk Soentjens, algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Priscilla Van Thielen, raadslid; mevrouw Annick De Grauwe

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

Herentals heeft momenteel een gemeentereglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen op het grondgebied van de stad Herentals. Dit reglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 februari 2020.

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. Het gaat voor de regelgeving inzake leegstand enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. Het bestaande reglement van 11 februari 2020 inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst.

Juridische grond

- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd, (hierna DGPB), inzonderheid artikel 2.2.6

- Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd
- Besluit van de Vlaamse regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, inzonderheid artikel 5, 7 en 14
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Argumentatie

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. Het gaat voor de regelgeving inzake leegstand enkel om een tekstuele coördinatie en niet om een inhoudelijke wijziging. Het bestaande reglement van 11 februari 2020 inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen wordt aangepast aan de gecoördineerde tekst.

Besluit

De gemeenteraad keurt volgend reglement goed:

GEMEENTEREGLEMENT INZAKE HET LEEGSTANDSREGISTER VAN GEBOUWEN EN WONINGEN

1. Periode

Het reglement geldt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025.

De gemeenteraadsbeslissing van 11 februari 2020 betreffende 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 gebouwen en woningen die op heden reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister blijven opgenomen in het leegstandsregister.

2. Doel

De stad stelt dat wonen voor elke doelgroep betaalbaar en kwaliteitsvol moet blijven. De stad vervult daarbij een regierol. Dit reglement heeft als doel de leegstaande gebouwen en woningen te inventariseren.

Definities:

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 opsporing van leegstaande panden.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een aangetekend schrijven
 - 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 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 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 en latere wijzigingen, 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 hiervan 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 periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien die woning binnen zeven 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. van de Vlaamse Codex Wonen.
7. Woning: elk onroerend goed of 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.

3. Wijze van inventarisatie

- §1. De administratie maakt een leegstandsregister van leegstaande woningen en gebouwen.

§2. 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 op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992
- 7° een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik 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 (bijvoorbeeld dichtgeplakt, dicht geschilderd), dichtgemaakte (bijvoorbeeld dichtgetimmerd, gemetseld) of gesupprimeerde raam- en of deuropeningen
- 11° de winddichtheid van de woning of het gebouw is niet gewaarborgd (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) ...)
- 13° onafgewerkte ruwbouw
- 14° ernstige in pandige 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 een 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: bijvoorbeeld 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.

§3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een 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 houder 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.

4. 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 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.

5. Beroep tegen het besluit tot opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van 30 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.

§2. Dit beroepschrift moet ondertekend zijn en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener
2. de aanwijzing van de administratieve akte van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft

3. een of meer bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw niet leegstaand is, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd 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.

§3. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift.

§4. 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 artikel 5§1. en 5§2.
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.

§5. 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. van de Vlaamse Codex Wonen. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§7. 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.

6. 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 2, 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 overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2, 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, 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.

§4. 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.

§5. 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.

§6. 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 6, §1 of §2, voldaan is.

7. Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping

§1. Binnen een termijn van 30 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. Het beslissingsorgaan 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 90 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.

8. Procedure

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

Openbare stemming op besluit 1

- unaniem voor

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

de algemeen directeur
Dirk Soentjens

de voorzitter
Bart Michiels