

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 27 februari 2017

Aanwezig: Nyns Jean-Pierre, voorzitter.
Roggen Jo, burgemeester.
Allard Elke, Lassaut Rik, Jamar Chris en Strouven Roland schepenen.
Munten Benny, Claes Ingrid, Vlayen Bart, Vandezande Germain, Prouvé Eva,
Adams Monique, Huybrechts Kevin, Paulissen Bart, gemeenteraadsleden.
Stiers Herman, secretaris.

Verontschuldigd: Schepmans Ria, schepenen,
Andries Bart, Monette Sandy en Guldix Johan, gemeenteraadsleden.

Openbare vergadering.

3. Het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van de leegstand – aanpassing.

De gemeenteraad

Juridische basis:

1. Het gemeentedecreet, inzonderheid art. 42 en 43. Het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.
2. Het programmadecreet zoals aangenomen in plenaire vergadering van 16 december 2009 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 december 2009.

Voorgaande:

1. De gemeenteraadsbeslissing van 26 augustus 2010 houdende “Lokaal woonbeleid : gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand.”
2. De gemeenteraadsbeslissing van 31 maart 2014 houdende “belasting op leegstaande woningen en gebouwen.”

Probleemstelling:

Sinds 2010 werd de inventarisatie van de leegstand van woningen en gebouwen door Vlaanderen overgedragen aan de gemeenten. Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bepaalde dat elke gemeente een leegstandsregister moest bijhouden.

Vanaf 01 januari 2017 zijn er een aantal wijzigingen in het woonbeleid van toepassing door een aantal artikels in het grond- en pandendecreet aan te passen en/of te schrappen. Inzake leegstand is er een wijziging van Art. 2.2.6 tot en met Art. 2.2.9 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Eén van die aanpassingen houdt in dat leegstandsbestrijding een gemeentelijke beleidskeuze wordt. Een gevolg ervan is dat het gemeentelijk leegstandsreglement zal moeten aangepast worden.

Motivering:

De gemeenteraad keurde in zitting van 26 augustus 2010 het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van de leegstand goed.

Alle decretale bepalingen rond de leegstandsheffing werden eveneens geschrapt. Volgens het advies van de Raad van State is het niet meer noodzakelijk om als Vlaams Gewest beroep te doen op de impliciete bevoegdheden om gemeenten te machtigen een heffing in te stellen. Gemeenten krijgen immers de volledige beleidsvrijheid om al dan niet een beleid rond leegstand te voeren. Gemeenten kunnen dan ook zelf beslissen om al dan niet een heffing in te voeren. De gemeenteraad keurde in zitting van 31 maart 2014 de belasting op leegstaande woningen en gebouwen goed.

Beiden reglementen zullen aangepast moeten worden zodat er niet meer verwezen wordt naar artikelen die geschrapt werden. Inhoudelijk kan het reglement op de inventarisatie en het belasting reglement behouden blijven. Voorstel is om dit inhoudelijk pas te wijzigen en af te stemmen bij de start van het samenwerkingsverband Wonen tussen Zoet en Zout.

De Vlaamse overheid blijft leegstandsbestrijding belangrijk vinden. Binnen de subsidiëring van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid wordt het bijhouden van een leegstandsregister nog steeds verplicht en om vrijgesteld te zijn of te worden van de adviesverplichting in de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is het bijhouden van een leegstandsregister ook een voorwaarde.

Stemden voor: Roggen Jo, Allard Elke, Jamar Chris, Strouven Roland, Vandezande Germain, Vlayen Bart, Munten Benny, Prouvé Eva, Lassaut Rik en Jean-Pierre Nyns.

Onthielden zich: Claes Ingrid, Paulissen Bart, Adams Monique en Huybrechts Kevin.

Besluit met 10 stemmen voor en 4 onthoudingen

Het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en de indicaties ter bepaling van de leegstand aan te passen n.a.v. wijzigingen in het grond- en pandendecreet en als volgt goed te keuren:

- Art. 1. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig onderhavig reglement en Art. 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.
De definities van woningen en gebouwen uit Art. 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn toepasselijk, evenals de andere definities van Art. 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid.
Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in Art. 2.2.6 §2 van het decreet grond- en pandenbeleid.
Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in Art. 2.2.6 §3 van het decreet grond- en pandenbeleid.
- Art. 2. De administratie maakt een inventaris met afzonderlijke lijsten van:
Leegstaande woningen
Leegstaande gebouwen.
Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien het gebouw of de woning het zevende jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning niet is aangewend overeenkomstig zijn/haar functie.
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 Art. 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 voorgaand vermeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.
Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.
- Art. 3. Indicaties voor opname in het leegstandsregister zijn:
1. het ontbreken van een inschrijving in de bevolkingsregisters op het betreffende adres
 2. het ontbreken van een aanmelding als tweede verblijfplaats
 3. het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en gas of een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of van de woning kan worden uitgesloten
 4. de woning is niet bemeubeld
 5. de langdurige tekoopstelling van het gebouw en/of de woning
 6. langdurige verbouwingswerkzaamheden aan de woning

7. de langdurige periode waarin het gebouw en/of de woning te huur wordt aangeboden
8. de omgeving van de woning / het gebouw is verwilderd
9. de woning is onmogelijk te bewonen bv. omwille van grote gaten in het dak of glasbreuk.

Deze indicaties voor leegstand worden verder gespecificeerd in de administratieve akte. Als uit de feitelijke indicatie niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

Art. 4. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen. De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van deze vaststelling.

Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

De heffingen en mogelijkheden van vrijstelling van heffing worden in een apart reglement opgenomen.

Art. 5. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de dag na de betekening van het schrijven met de beslissing tot opname in het leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

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 niet voldaan is aan de vereisten, vermeld in Art. 2.2.6 van het decreet, 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 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.

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. Binnen de vijftien dagen ontvangt de indiener een ontvangstbewijs.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand op de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht of nalaat om binnen de gestelde termijn van 90 dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

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 gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen :

1° het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen zoals hierboven omschreven;

2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in Art. 1.2, eerste lid, 28°, van het decreet;

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit Art., overdragen aan één of meerdere personeelsleden van de gemeente.

Art. 6. Voor de schrapping uit het leegstandsregister, richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie. Het verzoek wordt per beveiligde zending betekend.

Het verzoekschrift 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 verzoekschrift betrekking heeft;

3° een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten, vermeld in Art. 2.2.6 van het decreet, 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 verzoekschrift 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.

De indiener voegt bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen. Binnen de vijftien dagen ontvangt de indiener een ontvangstbewijs.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek.

De administratie registreert elk inkomend verzoekschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het verzoekschrift.

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

1° het verzoekschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen zoals hierboven omschreven;

2° het verzoekschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in Art. 1.2, eerste lid, 28°, van het decreet;

3° het verzoekschrift is niet ondertekend.

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

De administratie 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 Art. 2.2.6, § 7, van het decreet. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Een woning wordt geschrapt indien de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van minstens zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

De woning wordt, indien de melding correct is, geschrapt vanaf de eerste dag van aanwending overeenkomst de functie.

De functie van het gebouw of de woning is vermeld op de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning. Indien deze er niet is, blijkt de functie uit het gewoonlijk gebruik voorafgaand aan de leegstand.

Binnen de twee maanden dient er een uitspraak te zijn. Van de beslissing wordt de zakelijk gerechtigde via een aangetekende brief of een elektronische aangetekende zending in kennis gesteld.

Art. 7. Dit reglement treedt in werking op 01 maart 2017.

Art. 8. Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig Art. 186 van het gemeentedecreet.

Namens de raad:

In opdracht: de Secretaris

De voorzitter

get. Herman Stiers
Voor eensluidend uittreksel:
De secretaris

get. Jean-Pierre Nyns

De voorzitter van de raad



H. Stiers



JP Nyns

NDC:..573,1