

UITTREKSEL NOTULEN GEMEENTERAAD

Provincie Vlaams-Brabant

Stad Scherpenheuvel-Zichem

Zitting van 19 december 2012

Reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand - HERZIENING.

Aanwezig: Marleen Van Meeuwen: Voorzitter van de gemeenteraad;
Manu Claes: Burgemeester;
Nico Bergmans, Lieve Renders, Marc Decat, Inne Pauwels, Tony Vancauwenbergh: Schepenen;
Cyrille Laureys, Marlène Swinnen, Peter Naulaerts, Mil Van der Auwera, Willy Cortens, Arlette Sannen, Marie-Jeanne Van Meerbergen, Herman Weckx, Ursula Bervoets, Kris Peetermans, Ronny Van Gossum, Maria Van der Bruggen, Jozef Lemmens, Greta Van Meeuwen, Sofie Coomans, Joris De Vriendt, Sara De Kock: Raadsleden;
Marie Jeanne Hendrickx: Schepen;
Liesbeth Verdeyen: Gemeentesecretaris

Afwezig: Rob Jacquemyn: Schepen;
Peter Corens, Daniël Van de Wouwer: Raadsleden

Verontschuldigd:

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op het Gemeentedecreet van 15.07.2005, met latere wijzigingen;
Gelet op het decreet van 04.02.1997 en latere wijzigingen houdende de kwaliteitsnormen en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
Gelet op het decreet van 15.07.1997 en latere wijzigingen houdende de Vlaamse Wooncode;
Gelet op de Codex Ruimtelijke Ordening;
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid van 21.09.2007, waarmee de Vlaamse regering gemeenten wil aanzetten werk te maken van een volwaardig woonbeleid;
Gelet op het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
Gelet op de decreten van 09.07.2010 (BS 19.07.2010) houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en 23.12.2011 (BS 27.01.2012) houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid;
Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 10.07.2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 02.04.1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en / of woningen;
Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 03.05.2010 waarin de raad besliste tot toetreding tot de interlokale vereniging H-Aar-Scherp (Huisvesting Aarschot Scherpenheuvel-Zichem) met het oog op de gezamenlijke indiening van een subsidieaanvraag in het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 21.09.2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en waarin de raad besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid H-Aar-Scherp en om het projectvoorstel van IGO hiervoor goed te keuren;
Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 30.06.2010 betreffende vaststelling van reglement op de inventaris van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand van de gemeente dat werd opgemaakt op basis van de indertijd geldende regelgeving;
Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 06.06.2011 waarin het college de bevoegdheid tot opmaak en opbouw van het leegstandsregister overdraagt aan H-Aar-

Scherp en het college van burgemeester en schepenen bevoegd blijft voor beroepen die worden betekend tegen de opname in het leegstandsregister;
Overwegende dat op basis van het decreet grond- en pandenbeleid gemeenten vanaf 01.01.2010 verplicht zijn een register van leegstaande gebouwen en woningen bij te houden (leegstandsregister) en de gemeenteraden autonoom gemachtigd zijn tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister;
Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient te worden aangenomen waarin de indicaties van leegstand worden vastgelegd en dat een administratieve akte dient te worden uitgewerkt die wordt aangevuld met een beschrijvend verslag;
Overwegende dat wijzigingen van diverse bepalingen in het decreet grond- en pandenbeleid ertoe leiden dat het geldende gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand moet worden aangepast;
Overwegende dat een effectieve bestrijding van de leegstand in Scherpenheuvel-Zichem noodzakelijk is;
Overwegende dat het wenselijk is dat op het grondgebied van Scherpenheuvel-Zichem het beschikbare patrimonium voor wonen ook optimaal benut wordt.
Overwegende in het grond- en pandendecreet en in de Vlaamse Wooncode de gemeente naar voren wordt geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat;
Overwegende dat een effectieve bestrijding van de leegstand in Scherpenheuvel-Zichem noodzakelijk is;
Overwegende dat het een streefdoel is om zoveel mogelijk woningen en kamers van goede kwaliteit voor wonen te kunnen gebruiken;

Gelet op de bespreking;

Ja: Marleen Van Meeuwen, Manu Claes, Nico Bergmans, Lieve Renders, Marc Decat, Inne Pauwels, Tony Vancauwenbergh, Cyrille Laureys, Marlène Swinnen, Peter Naulaerts, Mil Van der Auwera, Willy Cortens, Arlette Sannen, Marie-Jeanne Van Meerbergen, Herman Weckx, Ursula Bervoets, Kris Peetermans, Ronny Van Gossum, Maria Van der Bruggen, Jozef Lemmens, Greta Van Meeuwen, Sofie Coomans, Joris De Vriendt, Sara De Kock

Neen:

Onthouding:

Besluit:

Enig art. Volgend reglement wordt goedgekeurd :

Artikel 1: Inleidende begrippen

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. **intergemeentelijke administratieve eenheid**: het orgaan waaraan krachtens het decreet grond- en pandenbeleid artikel 2.2.6, §1, tweede lid door middel van een bevoegdheidsoverdracht de opmaak en opbouw van het leegstandsregister werd overgedragen door de gemeente, hierna H-Aar-Scherp genoemd;
2. **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a. een aangetekend schrijven;
 - b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c. elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
3. **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de bedrijfsruimten. Een bedrijfsruimte wordt in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten als volgt gedefinieerd: de verzameling van alle percelen met een oppervlakte van minstens 5 are, waarop zich minstens 1 bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar de economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt;
4. **woning**: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
5. **pand**: een gebouw of een woning;
6. **kamer**: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

7. **administratieve akte:** genummerd document dat inventarisatiedatum, kadastrale gegevens van het leegstaande pand, de zakelijk gerechtigden, de beslissing tot opname in het leegstandsregister en de beroepsmogelijkheid tegen de opname in het leegstandsregister omvat;
8. **beschrijvend verslag:** opsomming van elementen die de leegstand staven;
9. **inventarisatiedatum:** de datum waarop het gebouw en / of de woning en / of de kamer op de inventaris wordt opgenomen. Dit is tevens de datum van de akte en referentiepunt om de verjaardag te bepalen;
10. **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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning. 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 goed voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;
11. **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:
 - a. hetzij de woonfunctie;
 - b. hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt;
12. **leegstaande kamer:** een kamer die gedurende een termijn van 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of in overeenstemming met een andere door de Vlaamse Regering vastgestelde functie die een effectief niet-occasioneel gebruik met zich meebrengt;
13. in afwijking van de bepalingen in 11 en 12 wordt een **nieuw gebouw of een nieuwe woning** als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg leegstaat zoals bepaald in 11 en 12;
14. **zakelijk gerechtigde:** de houder van een van de volgende zakelijke rechten:
 - a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik;
15. **leegstandsregister:** het register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bepaald in artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid. De woningen die waren opgenomen in de Vlaamse lijst van leegstaande gebouwen en / of woningen, zoals vermeld in artikel 28, § 1, eerste lid, van het decreet van 22.12.1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, werden overgedragen naar en opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister.

Artikel 2: leegstandsindicaties

Met het oog op de opname van een pand in het leegstandsregister zal H-Aar-Scherp de leegstand van een gebouw of een woning beoordelen aan de hand van één of meerdere van de volgende indicaties:

1. Het ontbreken van een inschrijven in het bevolkingsregister;
2. Het aanbieden van het gebouw als "te huur" of "te koop";
3. Het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand;
4. Het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
5. De aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit;
6. Getuigenissen;
7. Het niet of niet volledig bemeubeld zijn van de woning;
8. De onmogelijkheid om het gebouw te gebruiken of de woning te bewonen omwille van

ernstige beschadigingen aan het dak en/of het buitenschrijnwerk en/of de gevels;
9. De onmogelijkheid het gebouw of de woning te betreden door geblokkeerde toegang;
10. Het vertonen van één of meerder van de volgende uitwendige tekenen van leegstand: geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dichtgeschilderd,...), neergelaten rolluiken, uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus, ontbrekende brievenbus, en niet of slecht onderhouden omgeving en/of (voor)tuin;
11. Andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld zoals opgesomd in het verslag dat bij de akte wordt toegevoegd.

Ondanks inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning, kan leegstand worden vastgesteld aan de hand van de indicaties hierboven beschreven.

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk kan worden vastgesteld dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, kan H-Aar-Scherp een tweede controle uitvoeren.

Artikel 3: wijze van inventarisatie (decreet grond- en pandenbeleid artikel 2.2.7)

H-Aar-Scherp is bevoegd tot opsporing van leegstand en tot opmaak van een gemotiveerde administratieve akte ter vaststelling van de leegstand. De zakelijk gerechtigde (en zijn eventuele bewindvoerder) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze vaststelling.

Artikel 4: overdracht van het zakelijk recht

Bij overdracht van het zakelijk recht, bijvoorbeeld bij een verkoop, moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het pand in het leegstandsregister. Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen, en dit binnen twee maanden na het verlijden van deze akte.

De kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

Artikel 5: beroepsprocedure (decreet grond- en pandenbeleid artikel 2.2.7)

Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van ontvangst van het schrijven, vermeld in artikel 3, 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 overgemaakt en dient minstens de volgende gegevens te bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet leegstaat.

Het college van burgemeester en schepenen stuurt de zakelijk gerechtigde die beroep aantekende, een melding of het beroep al dan niet ontvankelijk is. Indien het beroep ontvankelijk wordt verklaard, doet het college van burgemeester en schepenen hierover uitspraak binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van het beroepschrift. De beslissing wordt per beveiligde zending aan de indiener van het beroep tegen opname overgemaakt. Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn van 90 dagen kennis te geven van de 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 H-Aar-Scherp het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 6: schrapping uit het leegstandsregister (decreet grond- en pandenbeleid artikel 2.2.8)

De zakelijk gerechtigde dient een gemotiveerd verzoek tot schrapping te richten aan H-Aar-Scherp. Na onderzoek neemt H-Aar-Scherp een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na ontvangst van het verzoek. Beroep tegen deze beslissing kan worden aangetekend zoals beschreven in artikel 5.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens de 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. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden wordt gebruikt in overeenstemming met haar functie.

H-Aar-Scherp vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending volgens de functie.

Artikel 7: inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2013.

Artikel 8:

Afschrift van dit reglement wordt overgemaakt aan de Hogere Overheid, aan Wonen Vlaanderen en H-Aar-Scherp.

Namens de gemeenteraad,

in opdracht:
de Gemeentesecretaris,
get. Liesbeth Verdeyen.


de Voorzitter van de gemeenteraad,
get. Marleen Van Meeuwen.

Voor eensluidend uittreksel,

in opdracht:
de Gemeentesecretaris,


Liesbeth Verdeyen.

de Burgemeester,


Manu Claes.