

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 23 april 2020.

Aanwezig: Chris Delneste, Voorzitter van de Raad
Francis Benoit, Burgemeester
Ann Messelier, Johan Bossuyt, Francis Watteeuw, Jan Deprez, Schepenen
Bram Deloof, Voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst
Rik Bouckaert, Fanny Decock, Annelies Vandenbussche, Geert Veldeman, Jean-Paul Algoet, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Ann Dendauw Van Ooteghem, Jeroen Dujardin, Marc Plets, Willem Vanwynsberghe, Robbe Bleuzé, Carla Meyhui, Isabelle Vereecke, Els Verhagen, Bernard Marchau, raadsleden
Els Persyn, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Voorwerp **Gemeentelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand**
- **opheffen beslissing goedgekeurd door de gemeenteraad van 15 juni 2017**
- **goedkeuren aangepaste beslissing**

In besloten vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Het decreet lokaal bestuur, in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 41, tweede lid, 2° en 286, 287 en 288.

Het decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen houdende de Vlaamse Wooncode.

Het decreet van 27 maart 2009 en latere wijzigingen betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Feiten, context en argumentatie

In het reglement van 15 juni 2017 betreffende de inventarisatie van leegstaande panden was opgenomen dat een nieuwbouwwoning binnen de 5 jaar na afgifte van een omgevingsvergunning kan worden opgenomen in de gemeentelijke leegstandsinventaris. Dit reglement werd ter advies voorgelegd aan Binnenlands bestuur waar geen opmerking werd gemaakt op deze omschrijving. Echter merkte Wonen-Vlaanderen recent op dat niet kan worden afgeweken van de decretale bepaling in het grond- en pandendecreet betreffende de begripsomschrijving van een nieuwbouwwoning.

In het decreet is opgenomen dat een nieuwbouwwoning pas 7 jaar na afgifte van een omgevingsvergunning kan worden opgenomen in de gemeentelijke leegstandsinventaris. Het gemeentelijk reglement zal dan ook moeten worden aangepast, zodat het voldoet aan deze decretale bepaling.

Verwijzingen

Het Woonplan Kuurne 2016-2020, inzonderheid actie 1.1.1 'verder activeren leegstaande panden'.

Beslissing van de gemeenteraad van 15 juni 2017 betreffende de goedkeuring van het gemeentelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand.

Publieke stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

Het gemeentelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand, goedgekeurd door de gemeenteraad van 15 juni 2017 wordt opgeheven.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt onderstaand aangepast reglement goed met als doel de leegstand van gebouwen en woningen in de gemeente te inventariseren.

Artikel 1

Definities

§1. *Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister.*

§2. *Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.*

§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. *Zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik.*

§5. *Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs.*

§6. *Administratieve akte: bij elke vaststelling van leegstand wordt een administratieve akte opgemaakt. De akte bestaat uit: Een verslag van de indicaties van leegstand, een fotodossier ter staving van de leegstand, het besluit van het college van burgemeester en schepenen dat het gebouw of de woning wordt opgenomen in het leegstandsregister.*

§7. *Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.*

§8. *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, of met de functie vermeld in een overeenkomstig eerdere wetgeving afgeleverde vergunning, gedane melding of aktenaam. 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, er zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd 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.

§9. 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 de woonfunctie. Handelshuizen waarvan het woongedeelte niet afzonderlijk toegankelijk is vanaf de straat en waarvan minstens het commercieel gedeelte wordt gebruikt, worden uitgesloten van inventarisatie.

§10. Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

§11. Beroepsinstantie: Het college van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 2

Inventaris

§1. De administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen: een inventaris leegstaande gebouwen en een inventaris leegstaande woningen. Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister.

§2. Woningen die door het Vlaams gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de inventarissen, vermeld in §1, aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een 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.

Artikel 3

Wijze van inventarisatie

§1. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties, zoals daar onder meer zijn (niet-limitatieve lijst):

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of de vaststelling dat er minstens 12 onafgebroken maanden geen inschrijving in het bevolkingsregister voorkomt;
- De onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, vb. door een geblokkeerde toegang;
- Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- Het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop';
- Het ontbreken van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw;
- Het vermoeden van een fictieve inschrijving als domiciliëringsadres;

- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de inkomstenbelasting 1992;
- De winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd omwille van zeer zware infiltraties van het dak, de gevels, belangrijke glasbreuk op één of meerdere plaatsen, het buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning;
- Het ontbreken van minimaal comfort in de woning zoals een bed, was- en kookgelegenheid;
- Getuigenissen;
- Andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.

§2. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en in een genummerde administratieve akte vast te stellen, aan de hand van het verslag vermeld in artikel 2 §3. De ambtenaren door het college van burgemeester en schepenen belast met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen, bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsmogelijkheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie en gemeentebelastingen.

§3. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven omvat zowel de administratieve akte als het beschrijvend verslag, vermeld in artikel 2 §3.

Artikel 4

Betwistingen inventaris leegstand

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 3 §3, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie, zijnde het college van burgemeester en schepenen, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroepsschrift dient ingediend met een beveiligde zending. Het beroepsschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
- Een of meer bewijsstukken die de vaststelling van leegstand betwisten. Dit kan met alle bewijsstukken van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

Als het beroepsschrift 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 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken beschouwd wordt. De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepsschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepsschrift binnen een termijn van negentig dagen. De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepsschrift. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- Het beroepsschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 4 §1;
- Het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger;
- Het beroepsschrift is niet ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee binnen een termijn van negentig dagen met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§3. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

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

Artikel 5

Schrapping uit de inventaris

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1 §8., aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Als datum van schrapping wordt vermeld de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld in artikel 1 §8.

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie vermeld in artikel 1 §9. Als datum van schrapping wordt vermeld de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1 §9.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. De administratie neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 4.

Artikel 6

Gevolgen van de opname

§1. Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het recht van voorkoop volgens de bepalingen zoals opgenomen in de artikels 85 tot en met 89 van de Vlaamse Wooncode.

§2. Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het sociaal beheersrecht volgens de bepalingen zoals opgenomen in het artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 3

Deze beslissing is onderworpen aan het administratief toezicht.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

Algemeen Directeur,
(get.) Els Persyn

Voorzitter van de Raad,
(get.) Chris Delneste

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur



Els Persyn

Burgemeester



Francis Benoit