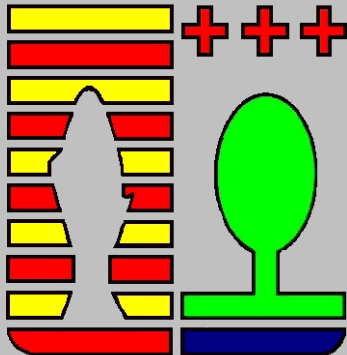


VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE GEMEENTERAAD

IN ZITTING VAN : 29 NOVEMBER 2010



Tegenwoordig de Dames en Heren:

J. CREEMERS, Burgemeester-Voorzitter, D. VERLAAK, A. SCHAEFER, J. TOLLENAERE, M. MULDER-JANSSEN, Y. VAN DOOREN, en M. REESKENS en Schepenen, M. KENIS, G. VERMASSSEN, M. RAETS, A. WILLEN, J. DANIELS, PH. VAN CAUWELAERT, H. PASPONT, M. ZOONS, L. PIETERS, G. IGNOUL, S. GEEBELEN, S. HOUBEN-DIDDEN, M. GIEBENS, P. HENDRIKX, R. DUPONT, L. VANSTREELS, A. SEGERS, K. DREES, en S. KANNEN Raadsleden, en P. GRAUX, Secretaris.

Verontschuldigd: J. CUPPENS (niet stemgerechtigde schepen) en P. MAGGEN

Vanaf voorwerp 17 verlaat schepen J. Tollenaere en de raadsleden Ph Van Cauwelaert, R. Dupont, L. Vanstreels en S. Houben-Didden de vergadering.

VOORWERP 5

CLASSIFICATIENR 625.0.2010/002

Reglement voor de opmaak en beheer van het register van leegstaande gebouwen en woningen n.a.v. het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 en het uitvoeringsbesluit van 10 juli 2009 wijziging van het reglement vastgesteld bij besluit van onze raad dd 30 augustus 2010. Besluit.

De Gemeenteraad van de Stad Maaseik, Provincie Limburg, in vergadering overeenkomstig het gemeentedecreet;

Op 30 augustus 2010 stelde de raad het reglement vast.

Daarna heeft de secretaris nog eens besproken met de Vlaamse overheid - Agentschap voor Binnenlands Bestuur - afd. Limburg omdat de secretaris de formulering van een definitie ongelukkig vond.

In artikel 1 staat : " Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de gemeentelijke dienst grondgebiedzaken - cel huisvesting;"

Strikt genomen heeft de gemeenteraad het nieuwe organogram van de stad nog niet goedgekeurd, er is in het huidige organogram, dat wel goedgekeurd is geen sprake van de dienst grondgebiedzaken, laat staan van een cel huisvesting die in ons bestuur de factor niet bestaat. Er zijn weliswaar ambtenaren die met deze materie bezig zijn, doch deze mensen werken niet in een cel. Dan nog zal het zo zijn dat meerdere ambtenaren van ons bestuur belast zullen worden met werkzaamheden voor dit register. Wij moeten vermijden dat omwille van deze enge bepaling een rechter later werkzaamheden van ons bestuur ongeldig zou verklaren, zoals een rechter dat om puur formalistische redenen, en dan nog ambtshalve deed

inzake belastingen op de leegstand. De secretaris stelde daarom voor deze definitie te vervangen door de volgende definitie, die ons veel minder moeilijkheden zal bezorgen:

“ 1 Administratie: de stedelijke diensten.”

Schepen Tollenaere verlaat de vergadering. Hij woont de bespreking van en de stemming over dit onderwerp niet bij.

Schepen Janssen legt uit dat in artikel 2 een zinsdeel werd vergeten, dat nu ingevoegd wordt. Verder wordt enkel en alleen artikel 1 gewijzigd, namelijk de definitie van administratie, die gedefinieerd wordt als “de stedelijke diensten”.

Raadslid Vermassen merkt op dat Sara Didden aankondigde dat de VLDplus de vergadering zou verlaten na punt 17, maar hij merkt op dat schepen Tollenaere de vergadering nu blijkbaar al verlaat.

Schepen Tollenaere haalt aan dat dit gebeurt omwille van deontologische redenen (Schepen Tollenaere zit weliswaar in de raadszaal maar niet in de kring van de gemeenteraadsleden).

Besluit: *Het dossier wordt met éénparigheid goedgekeurd.*

Artikel 1:

Ons besluit van 30 augustus 2010 aan te passen zodat het reglement voor de opmaak en het beheer van het register van leegstaande gebouwen en woningen in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 als volgt is:

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

2. Administratie: de Stedelijke diensten
3. Agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen
4. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen of ambtenaren, die door het college gedelegeerd worden om als beroepsinstantie op te treden
5. Decreet: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
6. Departement: het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
7. Leegstaand gebouw: een gebouw zoals vermeld in artikel 2 van dit besluit, met het behoud van de toepassing van artikel 4 van dit besluit;
8. Leegstaande woning: een woning zoals vermeld in artikel 3 van dit besluit met behoud van de toepassing van artikel 4 van dit besluit;
9. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het Departement;
10. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als 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;
11. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
12. Zakelijke gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht of het vruchtgebruik;
13. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze: een aangetekende zending, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke ander door de Vlaamse Regering

toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van de kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

LEEGSTAND GEBOUW

Artikel 2

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 de woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor de gedeelten ervan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of een melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals blijkt uit aangiften, akten, woningregister of bescheiden.

Artikel 3

Een gebouw dat in hoofdzaak heeft gediend 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 leegstand 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 bouwфysische vereisten.

LEEGSTAND WONING

Artikel 4

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 door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

Artikel 5

In afwijking van artikel 2, 3 en 4 van dit besluit wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg, niet aangewend wordt overeenkomstig artikel 2 of 4.

Artikel 6

Een gebouw dat 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.

Artikel 7

Een gebouw dat of een woning die door het Vlaamse Gewest 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.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren 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.

Artikel 8

De stad Maaseik gaat vanaf 01/01/2010 over tot de opmaak van een leegstandsregister, dat zal worden opgemaakt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

OPMAAK EN ACTUALISERING VAN HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 9

De administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen:

1. een inventaris "leegstaande gebouwen";
2. een inventaris "leegstaande woningen";

In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van het leegstaand gebouw of woning;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaand gebouw of de leegstaande woning;
3. de identiteit en het adres van de zakelijke gerechtigde;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte, vermeld in artikel 8;
5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
6. eventueel, de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 17 en de datum en aard van de beslissing in beroep.

Beide inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister. Het leegstandsregister wordt uiterlijk op 31 augustus 2010 digitaal bezorgd aan het agentschap, via de applicatie die het departement daarvoor ter beschikking stelt.

Artikel 10

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in de respectievelijke inventarissen, vermeld in artikel 9 van dit besluit, aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden.

Onderstaande elementen worden gebruikt als indicatie voor de beoordeling van de leegstand:

1. de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
2. het aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop", gedurende een periode langer dan 1 jaar;
3. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
4. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
5. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;
6. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf.

Artikel 11

Als uit de feitelijke indicaties niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het Leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand.

KENNISGEVING EN BEROEPSPROCEDURE

Artikel 12

Het gemeentebestuur stelt de zakelijk gerechtigde per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande woningen en gebouwen in het leegstandsregister.

Artikel 13

Het leegstandsregister wordt voor de eerste maal bezorgd aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen uiterlijk op 31/08/2010. Het geactualiseerde leegstandsregister wordt vanaf 2011 uiterlijk op 30 april van elk jaar digitaal bezorgd aan het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.

Artikel 14

Aan de zakelijk gerechtigde wordt zowel de administratieve akte als het beschrijvend verslag ter kennis gegeven van de opname in het leegstandsregister.

Artikel 15

Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven waarin de zakelijk gerechtigde in kennis gesteld werd van de beslissing tot opname van hun eigendom in het leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen deze beslissing tot opname in het leegstandsregister, of in voorkomend geval bij de gedelegeerde ambtenaar.

Artikel 16

Beroep tegen de opname in het leegstandsregister kan aan het Schepencollege betekend worden door middel van een beveiligde zending.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minstens volgende gegevens:

- Identiteit en adres van de indiener;
- De verwijzing naar de administratieve akte én naar het gebouw of de woning waarop het beroep betrekking heeft;
- Eén of meerdere bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten 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;
- De stukken moeten ondertekend zijn door de indiener;

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.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen, vermeld in artikel 2.2.7, §2, van het decreet, niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

Artikel 17

Elk binnenkomend beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener ervan.

Artikel 18

Het beroepschrift wordt als NIET-ontvankelijk beschouwd wanneer:

- Het te laat is ingediend – niet conform artikel 15 uit dit besluit;
- Het niet ingediend is conform de bepalingen zoals vermeld in artikel 16 van dit besluit;
- Het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde zoals vermeld in artikel 1.11 van dit besluit;
- Het beroepschrift niet ondertekend werd;

Wanneer de beroepsinstantie de onontvankelijkheid vaststelt, wordt dit aan de indiener meegedeeld met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

Artikel 19

De beroepsinstantie onderzoekt als beroepsinstantie de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken die als feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een door het Schepencollege met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar.

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

Artikel 20

De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift door de indiener. De uitspraak wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

Wanneer het beroep als gegrond wordt beschouwd of de beroepsinstantie laat na een beslissing te nemen binnen de termijn van 90 dagen, ingaand na de betekening van het beroepschrift door de indiener, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het leegstandsregister. Dit wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

Indien de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Artikel 21

Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt of het beroep van de zakelijk gerechtigde is onontvankelijk of ongegrond, dan wordt 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.

SCHRAPPING UIT HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 22

Voor het bekomen van een schrapping uit het leegstandsregister, moet de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoekschrift indienen op dezelfde wijze en volgens dezelfde modaliteiten zoals vermeld in artikel 16 van dit besluit.

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 een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar als vermeld in artikel 2.2.6, §7, van het decreet. Het beroep 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 aangetekende brief of met een elektronisch aangetekende zending.

Artikel 23

Het verzoek tot schrapping wordt als NIET-ontvankelijk beschouwd wanneer:

- Het niet ingediend is conform de modaliteiten zoals vermeld in artikel 17 van dit besluit;
- Het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde zoals vermeld in artikel 1 van dit besluit;
- Het beroepschrift niet ondertekend werd;

Wanneer de beroepsinstantie de onontvankelijkheid vaststelt, wordt dit aan de indiener meegedeeld met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

Artikel 24

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van het ontvankelijke verzoek tot schrapping op basis van stukken die als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door een door het Schepencollege met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar.

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

Artikel 25

De beroepsinstantie neemt een beslissing binnen een termijn van 60 dagen na de ontvangst van het verzoek.

Criteria ter beoordeling van de redenen tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister:

1. De zakelijk gerechtigde kan op datum van indiening van het verzoek tot schrapping aantonen dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van minstens 6 opeenvolgende maanden.
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 4 van dit besluit. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 4 van dit besluit.

Artikel 26

De beroepsinstantie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent deze beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 60 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het verzoekschrift. De uitspraak wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

Artikel 27

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.

Artikel 28

Het leegstandsregister vormt een bestuursdocument, overeenkomstig artikel 3, 4° van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur en is als dusdanig toegankelijk voor het publiek.

Artikel 29

De gegevens als opgenomen in de lijst van leegstand gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid van het decreet van 22/12/1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden overgedragen naar en opgenomen in het gemeentelijk

leegstandsregister. Dit kan echter nooit tot gevolg hebben dat een gebouw of woning vanaf 01/01/2010 als leegstaand wordt beschouwd op grond van andere leegstandscriteria dan deze, vermeld in dit besluit.

Artikel 30

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet.

Artikel 2:

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus gedaan in zitting op datum als boven

NAMENS DE GEMEENTERAAD :

De Secretaris, i.o.
(get.) **Raymond Corstjens**

De Burgemeester - Voorzitter, i.o.
(get.) **Jan Creemers**

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De Secretaris,

De Burgemeester - Voorzitter

Raymond Corstjens

Jan Creemers