

UITTREKSEL UIT HET NOTULENREGISTER VAN DE GEMEENTERAAD

IN ZITTING VAN : 27 NOVEMBER 2017

Aanwezig de dames en de heren:

J. Creemers, Burgemeester, M. Giebens, Y. Van Dooren,
K. Drees, D. Verlaak, G. Haeldermans, R. Didden, M. Raets, Schepenen,
G. Vermassen, A. Willen, J. Cuppens, S. Didden, L. Pieters,
J. Tollenaere, P. Hendrikx, R. Dupont, M. Janssen, T. Schaefer,
K. Vandewal, G. Keuren, F. Neyens, I. Franssen, D. Damen,
G. Hellings, G. Geusen, H. Vermeulen, R. Opsteyn en G. Telen, Raadsleden
en R. Corstjens, stadssecretaris.

Verontschuldigd :

NOTULE: 132 - RO
(3986) **484.145 - *Aanpassing leegstandsreglement***

Aanpassing reglement voor de opmaak en het beheer van de lijst van leegstaande woningen en gebouwen. Goedkeuring. Besluit.

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

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek artikelen 42, 43, 186, 187 en 253, met latere wijzigingen;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leidt tot meer opdrachten voor de gemeenten;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van registratie die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente,

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 29 november 2010,

Besluit: Met 20 stemmen voor, 2 stemmen tegen en 5 onthoudingen

de raadsleden van de **N-VA** (G. Geusen en G. Telen) de raadsleden van het

Vlaams Belang (L. Pieters en P. Hendrikx)

en de raadsleden van **N-VA** (F. Neyens, I. Franssen en G. Hellings)

Artikel 1

Het besluit betreffende de opmaak van het leegstandsregister van 29 november 2010 aan te passen naar aanleiding van de wijzigingen doorgevoerd aan het grond- en pandendecreet van 14 oktober 2016 als volgt:

BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 1

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de Stedelijke diensten
2. Agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen
3. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen of ambtenaren, die door het college gedelegeerd worden om als beroepsinstantie op te treden
4. Leegstaand gebouw: een gebouw zoals vermeld in artikel 2 van dit besluit, met het behoud van de toepassing van artikel 4 van dit besluit;
5. Leegstaande woning: een woning zoals vermeld in artikel 3 van dit besluit met behoud van de toepassing van artikel 4 van dit besluit;
6. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het Departement;
7. 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;
8. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
9. Zakelijke gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht of het vruchtgebruik;

10. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze: 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 bouwfysische 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 houdt een leegstandsregister bij sinds 01/01/2010 volgens de richtlijnen van het Departement Ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed. Als gevolg van de wijzigingen aan het Grond- en pandendecreet van 14 oktober 2016 beslist de stad Maaseik een leegstandsregister te blijven bijhouden.

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.

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

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

Artikel 14

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 15

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 niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

Artikel 16

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

Artikel 17

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 18

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 19

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 20

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 21

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 22

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 23

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 24

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 25

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 26

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 27

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 28

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 bis, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing, voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 29

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet.

Aldus gedaan in zitting op datum als boven

NAMENS DE GEMEENTERAAD :

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

De Burgemeester, i.o.
(get.) **J. Creemers**

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De Secretaris,

De Burgemeester,

R. Corstjens

J. Creemers