
16 **2017_GR_00140** **Leegstand - Wijziging van het gemeentelijk reglement - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Albert Beerens; de heer William Engels; mevrouw Lutgard Van der Borgh; de heer Pol Verhaevert; mevrouw Anja Haverals; de heer Jan Couck; de heer Johan Deleu; de heer Pierre Van de Velde; mevrouw Marijke De Vis; mevrouw Ineke Robijns; mevrouw Joske Vermeir ; mevrouw Inez De Coninck; mevrouw Arianne De Bondt; mevrouw Els Van Buggenhout; de heer Willy Segers; mevrouw Inge De Nil; de heer Jeroen Eenens; de heer Luc De Ridder; de heer Wouter Van Driessche; de heer Roland Mortier; de heer Floris Van den Broeck; de heer Nico Du Buisson; mevrouw Eline Van de Voorde; mevrouw Katleen Biesemans

Zijn eveneens aanwezig:

de heer Patrick De Smedt

Beschrijving

Aanleiding en context

Het reglement inzake leegstand werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 20 juni 2017. Dit werd daarna onderzocht door het agentschap binnenlands bestuur van de Vlaamse Overheid. Op 8 augustus 2017 ontvingen we een e-mail van mevrouw Sonja Vrijdaghs. Daarin stond dat het reglement dient aangepast te worden.

Argumentatie

Na onderzoek door het agentschap binnenlands bestuur van de Vlaamse Overheid werd vastgesteld dat het reglement niet vermeldt welke de ingangsdatum van het reglement is. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen aan het reglement buiten het verduidelijken van de inwerkingtreding. De nieuwe formulering hiervan werd besproken met mevrouw Vrijdaghs van het agentschap binnenlands bestuur en werd goedgekeurd. Onderhavig reglement vervangt het reglement goedgekeurd op 20 juni 2017.

Juridische grond

Grondwet - artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 43, §2, 2° van het gemeentedecreet : De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van gemeentelijke reglementen en het bepalen van straffen en administratieve sancties op de overtreding van die reglementen.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen.

Besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van (intergemeentelijke) projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Besluit van de gemeenteraad van 27 september 2016 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS van Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant goed te keuren.

Afschrift te bezorgen aan

3Wplus 'Regionaal woonbeleid Noordwest-Brabant' - Bosstraat 84 - 1702 Groot-Bijgaarden

Via digitaal loket Mijn Binnenland overmaken aan Toezichhoudende Overheid.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

Het reglement inzake leegstand goedgekeurd door de gemeenteraad van 20 juni 2017 wordt opgeheven. Het wordt vervangen door onderhavig reglement dat vanaf heden in werking treedt.

Hoofdstuk 1. Leegstandsregister

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

De definities uit artikel 1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid zijn van toepassing. Leegstaande gebouwen en leegstaande woningen zijn gebouwen en woningen zoals omschreven in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement voor de opmaak van het leegstandsregister wordt verstaan onder:

1°Administratie: de gemeentelijke dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het leegstandsregister;

2°Administratieve akte: deze genummerde akte bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de elementen die de leegstand staven en als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister;

3°Beschrijvend verslag: dit werkinstrument wordt gebruikt ter voorbereiding van de administratieve akte en laat de administratie toe ter plekke vaststellingen te noteren en deze eventueel later aan te vullen met gewijzigde informatie alsook met bezwaren van de zakelijk gerechtigde;

4°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 en latere wijzigingen, houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5°Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

6°Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

7°Leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

8°Zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom; het recht van opstal of van erfpacht; het vruchtgebruik.

9°Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:

een aangetekend schrijven; een afgifte tegen ontvangstbewijs; elke andere door de administratie toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

10°Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

11°Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, §1 van het grond- en pandendecreet.

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

1° een lijst "leegstaande gebouwen";

2° een lijst "leegstaande woningen".

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte,

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§2. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het gebouw en/of terrein te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang of verzegeling;
- het aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen naar aanleiding van leegstand of improductiviteit overeenkomstig artikel 15 WIB 1992;
- tekenen van verwaarlozing van het gebouw (vb. ramen stuk/gaten in dak/woning niet meer water en/of winddicht) en/of verwaarlozing omgeving (vb. verwaarloosde tuin);
- tekenen van niet-bewoning (vb. rolluiken steeds af, sterk vervuilde ramen; uitpuilende brievenbus...);
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- ...

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte eventueel met inbegrip van het beschrijvend verslag en het fotodossier;
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen

tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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

§3. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 6. Schraping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie of als de woning gesloopt werd.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie of de dag van de sloop. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 7^o aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of als het gebouw gesloopt werd.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie of de dag van de sloop. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de zakelijk gerechtigde op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Hoofdstuk 2. De heffing

Artikel 7. Heffing op leegstaande woningen en gebouwen

De heffing voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 8. Heffingplichtige

§1. De heffing is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de heffing van het betrokken aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale heffingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale heffingschuld.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De overdrager of zijn instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

§4. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als heffingplichtige beschouwd voor de volgende heffingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden gevestigd.

Artikel 9. Tarief van de heffing

§1. Het bedrag van de eerste gemeentelijke leegstandsheffing bedraagt:

1. 1300 euro voor een leegstaand gebouw;
2. voor een leegstaande woning:
 - a) 1300 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 100 euro voor een kamer of studentenkamer;
 - c) 400 euro voor elke andere woning.

§2. Het bedrag van de heffing wordt vermenigvuldigd met het aantal volle jaren dat de woning of het gebouw in het leegstandregister staat, rekening houdend met een maximum van vijf jaar.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of een woning in het leegstandregister is opgenomen, wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 10. Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het modelformulier dat wordt meegestuurd.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 13.

§3. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

Vrijstellingen gebonden aan persoonlijke factoren

- 1) de heffingsplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning/gebouw, bij uitsluiting van enige andere woning/gebouw;
- 2) de heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
- 3) de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
- 4) de heffingsplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning.

Vrijstellingen gebonden aan de woning of het gebouw

- 5) Wanneer de woning/het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- 6) Wanneer de woning/het gebouw geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
- 7) De woning/het gebouw is vernield of beschadigd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
- 8) De woning/het gebouw kan onmogelijk effectief gebruikt worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek.
- 9) De woning/het gebouw wordt gerenoveerd of gesloopt blijktens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning en/of een gedetailleerd renovatieschema gekoppeld aan een duidelijke planning. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum 2 jaar en kan maar eenmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.
- 10) Wanneer de woning/het gebouw voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18 §2 van de Vlaamse Wooncode
- 11) Wanneer de woning/het gebouw het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Indien de heffingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt mogelijks eveneens een vrijstelling verleend.

Als er een vrijstelling wordt verleend, dan is de heffingplichtige vrijgesteld van de heffing voor de toegekende periode.

Artikel 11. Inkohiering

De heffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 12. Betalingstermijn

De heffing moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13. Bezwaar

De heffingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze heffing bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening van het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 14

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

Bijlagen

1. Besluit GR reglement leegstand.pdf
2. 2017 regl leegstand aangepast aan opm _OPWIJK.pdf
3. RE reglement leegstand Opwijk.msg

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Gemeentesecretaris
Katleen Biesemans

Voorzitter gemeenteraad
William Engels