
3 **2017_GR_00098** **wonen - gemeentelijk reglement inventarisatie leegstaande
woningen en gebouwen - goedkeuring**

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Jan Claus, voorzitter; de heer Erik Broeckx, burgemeester; de heer Koen Dehaen, schepen; de heer Steve D'Hulster, schepen; mevrouw Lieve Voets, schepen; mevrouw Goele Custers, schepen; mevrouw Gitta Vanpeborgh, schepen; mevrouw Ilse Lacante, schepen; mevrouw Chris De Ridder, OCMW voorzitter-schepen; de heer Mark Schampaert, raadslid; mevrouw Ingrid Pira, raadslid; de heer Walter Duré, raadslid; de heer Naranjo Decamps, raadslid; mevrouw Davina De Herdt, raadslid; mevrouw Annemie Huygh, raadslid; mevrouw Kristel Verrelst, raadslid; mevrouw Leen Van Acker, raadslid; de heer Raymond Boudewijns, raadslid; de heer Dirk Rochtus, raadslid; de heer Ronny Vervoort, raadslid; de heer Peter Smol, raadslid; de heer Pieter Reijniers, raadslid; de heer Peter Mous, raadslid; de heer Eddy Cloostermans, raadslid; mevrouw Dalia Basurco, raadslid; mevrouw Gwenda Gaublomme, raadslid; mevrouw Ivy Schwieger, raadslid; de heer Danny Van Clapdurp, raadslid; mevrouw Sofie Mortelmans, wnd. stadssecretaris

Verontschuldigd:

de heer Tom Van Grieken, raadslid; mevrouw Sophie Hermans, stadssecretaris

Stemming

Stemming volgens fractie

- 28 stem(men) voor: Erik Broeckx; Koen Dehaen; Steve D'Hulster; Lieve Voets; Goele Custers; Gitta Vanpeborgh; Ilse Lacante; Chris De Ridder; Mark Schampaert; Ingrid Pira; Walter Duré; Naranjo Decamps; Davina De Herdt; Annemie Huygh; Kristel Verrelst; Leen Van Acker; Raymond Boudewijns; Dirk Rochtus; Ronny Vervoort; Peter Smol; Pieter Reijniers; Peter Mous; Eddy Cloostermans; Dalia Basurco; Gwenda Gaublomme; Ivy Schwieger; Danny Van Clapdurp; Jan Claus

Beschrijving

Aanleiding en context

Op basis van het decreet grond en pandenbeleid kunnen gemeentes een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Het gemeentelijk reglement bevat de indicaties van leegstand, de procedure tot vaststelling van de leegstand en de heffing op leegstaande woningen en gebouwen.

Het college (7 december 2015) nam akte van de planning voor de aanpassing van het bestaande belastingreglement op leegstand van 24 september 2013, in afwachting van de decreetwijzigingen met betrekking tot wonen.

Een decreetwijziging van 14 oktober 2016 zorgt voor wijzigingen betreffende de inventarisatie van en heffing op leegstand. Bijgevolg werd het reglement aangepast.

De dienst wonen heeft een nieuw gemeentelijk reglement over de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen opgesteld.

Juridische grond

Het decreet van 15 juli 1997 betreffende de Vlaamse Wooncode.

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

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

Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 betreffende het leegstandsregister en de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, met latere wijzigingen.

Het gemeenteraadsbesluit van 27 november 2012 waarin goedkeuring werd gehecht aan het reglement op de inventarisatie leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand.

Het gemeenteraadsbesluit van 24 september 2013 waarin goedkeuring werd gehecht aan het aangepast "reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand", en aan de "Administratieve akte tot vaststelling van de leegstand".

Het decreet van 14 oktober 2016 betreffende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, gepubliceerd op 13 december 2016, waardoor de lokale besturen volledige beleidsvrijheid krijgen om zelf te bepalen of ze hieromtrent beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven.

Het gemeenteraadsbesluit van 24 september 2013 waarin goedkeuring werd gehecht aan het aangepast "reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand", en aan de "Administratieve akte tot vaststelling van de leegstand".

Motivering

De Vlaamse Wooncode heeft de gemeente aangesteld als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente het beschikbaar patrimonium optimaal benut wordt. Langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet dus voorkomen en bestreden worden.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 42, §3 van het gemeentedecreet: De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Onverminderd de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Advies

Financiële dienst

Gunstig advies

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad besluit het reglement over de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen & indicaties ter bepaling van leegstand, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 november 2012, op te heffen op 1 juli 2017.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt het nieuw gemeentelijk reglement over de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen goed met ingang van 1 juli 2017.

Bijlagen

1. reglement inventarisatie van leegstaande gebouwen en woningen

reglement 'inventarisatie van leegstaande gebouwen en woningen

Hoofdstuk 1. Begripsomschrijvingen

Artikel 1.

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het art. 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

leegstandsregister: de stedelijke inventaris die door het stadsbestuur van Mortsel is opgemaakt op grond van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen zoals bedoeld in art. 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.

Woning: een goed vermeld in art. 2 §1, eerste lid, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van 'woning' en met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in art. 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

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

Hoofdstuk 2. Het leegstandsregister

Artikel 2

Stad Mortsel houdt het leegstandsregister bij van leegstaande gebouwen en woningen zoals bedoeld in art. 2.2.6. van het Grond- en Pandendecreet.

Artikel 3

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 of omgevings-vergunning, melding in de zin van art. 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of 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 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, wordt niet beschouwd als leegstaand 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 slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 de woonfunctie.

Artikel 5

In afwijking van artikelen 3 en 4 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 of omgevings-vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig art. 3 respectievelijk art. 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 beschouwd voor het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 7

Een gebouw of een woning, geïnventariseerd als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd. Woningen geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

Hoofdstuk 3. Opname in het leegstandsregister

Artikel 8

De leegstand van een woning of van een gebouw wordt vastgesteld overeenkomstig hoofdstuk 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 en wordt onder meer beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister voor de woning sinds méér dan een jaar
- geen gebruik in overeenstemming met de bestemde functie
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van
- de Inkomstenbelastingen 1992
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
- onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bij geblokkeerde of verzegelde toegang.
- de woning of het gebouw wordt langdurig aangeboden als ‘te huur’ of ‘te koop’.
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik
- dichtgemaakte raamopeningen (dichtgeschilderd, -geplakt, -getimmerd of -gemetseld,...)

- belangrijke glasbreuk, of ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk of niet afsluitbaar buitenschrijnwerk
- ernstige inpartidige vernieling of gedeeltelijke sloping
- uitsluitend in gebruik als etalage
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- langdurig neergelaten rolluiken
- storende omgevingsaanleg (afwezigheid of ondeugdelijk onderhoud van tuin of omgeving)
- melding van langdurige leegstand door politie of gemeentelijke toezichters.

Artikel 9

De personeelsleden van de gemeentelijke administratie zijn bevoegd om leegstand van gebouwen en woningen op te sporen en vast te stellen. De gemeentelijke administratie maakt twee afzonderlijke inventarissen, die samen ondergebracht worden in het leegstandsregister:

1. een inventaris “leegstaande gebouwen”
2. een inventaris “leegstaande woningen”.

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in één van de inventarissen aan de hand van een administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand.

De houder van het zakelijk recht wordt in kennis gesteld van de opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat de administratieve akte die het beschrijvend verslag omvat en informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

Hoofdstuk 4. Betwisting van de opname in het leegstandsregister

Artikel 10

Binnen een termijn van 30 dagen, ingaande de dag na de betekening van de administratieve akte, kan de beslissing tot opname in het leegstandsregister betwist worden bij het college van burgemeester en schepenen door de zakelijk gerechtigde.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

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

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.

Indien de zakelijk gerechtigde dit wenst, kan hij vragen om gehoord te worden op een hoorzitting. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van het beroepschrift.

Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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 beroepschrift. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat binnen de termijn van negentig dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in de gemeentelijke inventaris.

Indien de beslissing tot opname in de gemeentelijke inventaris niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning in de gemeentelijke inventaris op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Hoofdstuk 5. Schrapping uit het leegstandsregister

Artikel 11

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een 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 indien de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van minstens zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

Een huurovereenkomst kan nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van de woning of van het gebouw.

Het college doet uitspraak over een verzoek tot schrapping binnen een termijn van 60 dagen en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Het beroep tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandsregister kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen en verloopt op de zelfde wijze als het beroep tegen opname in het leegstandsregister zoals vermeldt in art. 10 van dit reglement.

Hoofdstuk 6. Melding van overdracht

Artikel 12

Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een in het leegstandregister opgenomen gebouw of woning moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk één maand na het verlijden van de notariële akte de overdracht schriftelijk melden aan de bevoegde administratie met vermelding van de datum van de overdracht, de aanduiding van de overgedragen woning of gebouw, de naam en het adres van de nieuwe zakelijke gerechtigde(n) en de naam en standplaats van de notaris.

De zakelijk gerechtigde van een in het leegstandregister opgenomen gebouw of woning is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het leegstandsregister van de woning en/of gebouw dat hij wil verkopen. Deze kennisgeving kan vervangen worden door vermelding in de notariële akte.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

De wnd.stadssecretaris
get.) S. MORTELMANS

De voorzitter
get.) J. CLAUS

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De wnd.stadssecretaris

De voorzitter

Sofie MORTELMANS

Jan CLAUS