UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN WUUSTWEZEL

Zitting van 3 december 2012

Aanwezig	Ansoms J. - Burgemeester - Voorzitter Breugelmans K., Bogaerts L., Philipsen P., Mertens-Van Thillo M., Wouters D. - Schepenen Van Gils M. - OCMW-voorzitter met raadgevende stem Van Aperen J., Van Hasselt W., Smeulders H., Verelst Gl., Bellens P., Aernouts M., De Smedt H., Keysers Gr., Stes St., Peeters L., Goetstouwers M., Van Dyck C., Segers A., De Lombaert E., Cools F., Delandsheer D., Vorsselmans W. - Raadsleden Loos L. - Gemeentesecretaris
Verontschuldigd	Van Hooydonck E., raadslid
Afwezig	Boeckmans A., raadslid

14 Goedkeuring wijziging gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen.

De gemeenteraad,

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;
Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna decreet grond- en pandenbeleid genoemd, eveneens met latere wijzigingen;
Gelet op de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid van 23 december 2011;
Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende 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, eveneens met latere wijzigingen;
Gelet op het raadsbesluit van 28 juni 2010 houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen;
Overwegende dat voornoemd gemeentelijk reglement moet aangepast worden aan de gewijzigde Vlaamse regelgeving; het betreffen vooral bepalingen inzake de beroepsprocedure;
Overwegende dat het opportuun is om over te gaan tot een gecoördineerde versie;
Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;
Overwegende de noodzaak om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en te bestrijden;
Gelet op het voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

BESLUIT, met eenparigheid van stemmen:

Art. 1. In navolging van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009, eveneens met latere wijzigingen, wordt vanaf 1 januari 2010 het leegstandsregister opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet.
Art. 2. Definities
Ter vaststelling van de leegstand van gebouwen en woningen in de gemeente worden volgende definities en indicaties gehanteerd.

1° administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;
2° agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen;
3° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid, vermeld in artikel 2.2.7, § 5, van het decreet;
4° decreet: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
5° leegstandsregister: het gemeentelijke register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6, § 1, van het decreet, dat opgemaakt wordt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;
6° de definities van woningen en gebouwen van het decreet Grond- en Pandenbeleid en de Vlaamse Wooncode zijn toepasselijk;
7° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
a) een aangetekend schrijven;
b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
8° zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:
a) de volle eigendom;
b) het recht van opstal of erfpacht;
c) het vruchtgebruik.

Art. 3. Leegstaand gebouw of woning

§ 1. 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 vergunning, melding in de zin van artikel 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.
§ 2. 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 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.
§ 3. 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 mee brengt.

§ 4. In afwijking van § 1, § 2 en § 3 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 vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig § 1, respectievelijk § 3.
§ 5. Een gebouw dat of een woning die 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. De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden

uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.
§ 6. 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.
Art. 4. Vaststelling van leegstand
§ 1. Leegstand wordt vastgesteld aan de hand van één of meerdere van de volgende objectieve indicaties:
1) de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
2) het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
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.

§ 2. Andere indicaties zijn:
1) de toegang tot het gebouw is verzegeld;
2) de raamopeningen zijn dichtgemaakt (dichtgetimmerd of – gemetseld of gesupprimeerd);
3) het gebouw of de woning is niet winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld belangrijke glasbreuk die niet hersteld wordt of het buitenschrijnwerk dat niet kan gesloten worden;
4) het gebouw of de woning is niet meer waterdicht, bijvoorbeeld door zware infiltraties doorheen het dak / gevel;
5) onafgewerkte nieuwbouw;
6) voorkomen van ernstige inpandige vernielingen;
7) langdurig neergelaten rolluiken;
8) ernstig vervuild glas– en/of buitenschrijnwerk;
9) uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
10) storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving / tuin;
11) de woning is niet bemeubeld of het gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen belast één of meerdere ambtenaren met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen. Deze 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.
§ 4. De daartoe aangestelde ambtenaar maakt van elk leegstaand gebouw of woning een genummerde administratieve akte op, die een beschrijvend verslag met omschrijving van de indicaties van leegstand, een fotodossier, en een besluit dat de woning of het gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister bevat.
Art. 5. Beroepsprocedure
§ 1. De administratie stelt de zakelijk gerechtigden van het gebouw of de woning per beveiligde zending in kennis van zowel de administratieve akte als het beschrijvend verslag met de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister.
§ 2. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in § 1, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.
Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:
1) de identiteit en het adres van de indiener;

2) de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3) een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten, vermeld in artikel 2.2.6 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. 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.

De administratie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

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

§ 4. Als 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.

§ 5. Het beroep tegen de weigering van de beroepsinstantie tot schrapping van een pand uit het leegstandsregister kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen en verloopt op dezelfde wijze als het beroep tegen opname in het leegstandsregister zoals vermeld in § 2.

Art. 6. Opname in het leegstandsregister

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.

Art. 7. Schrapping uit het leegstandsregister

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 2.2.6, § 2, eerste lid van het decreet, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 2, eerste lid van het decreet.

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 2.2.6, § 3 van het decreet. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 3 van het decreet.

Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, op de wijze, vermeld in artikel 5 voor de indiening van een beroepschrift.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Art. 8. Het raadsbesluit van 28 juni 2010 houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen wordt opgeheven.

Art. 9. De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de uitvoering van dit besluit.

NAMENS DE RAAD:

De gemeentesecretaris i.o.,
get. L. Loos

De voorzitter,
get. J. Ansoms

Voor eensluidend uittreksel:
Wuustwezel, 10 december 2012.

De gemeentesecretaris i.o.,

De voorzitter,

GEMEENTEBESTUUR WUUSTWEZEL - ANTWERPEN -