

Stedelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand en/of onafgewerkt

INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1

1. Administratie: de stedelijke administratieve eenheid die door het stadsbestuur wordt belast met het beheer van de inventarissen en het Leegstandsregister
2. Beveiligde zending: aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs, elke ander door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld
3. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen bevat, met uitsluiting van bedrijfsruimten zoals vermeld in artikel 2, 1° van het Decreet van 19/04/1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen
4. Leegstaand gebouw: zoals gedefinieerd in artikel 5.1;
5. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
6. Leegstaande woning: zoals gedefinieerd in artikel 5.2;
7. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:
 - volle eigendom
 - het recht van opstal of van erfpacht
 - het vruchtgebruik
8. Nutsvoorzieningen: elektriciteit en water
9. Leegstandsregister: het register, vermeld in artikel 2 van huidig reglement;
10. Administratieve akte: bij elke vaststelling van leegstand wordt een administratieve akte opgemaakt. Deze akte bestaat uit:
 - a) een beschrijvend verslag van de indicaties van leegstand;
 - b) een fotodossier ter staving van de leegstand;
 - c) het besluit van het college van burgemeester en schepenen dat het gebouw of de woning wordt opgenomen in het leegstandsregister;
11. Registratiedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen of in voorkomend geval de datum van de heropname in het leegstandsregister;

OPMAAK EN ACTUALISERING VAN HET LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 2

De stad Waregem gaat vanaf 01/01/2013 over tot de opmaak van een leegstandsregister, dat zal worden opgemaakt als een digitaal bestand, conform de technische richtlijnen van de Vlaamse Overheid, Wonen-Vlaanderen.

Artikel 3

De stad maakt twee afzonderlijke inventarissen:

1. Een inventaris "Leegstaande gebouwen"
2. Een inventaris "Leegstaande woningen"

Over het leegstaand pand zijn volgende gegevens in elk van deze inventarissen aanwezig:

- Het administratief adres;
- De kadastrale gegevens;
- De identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigden vermeld in artikel 1.7 van dit reglement;
- Het nummer en de datum van de administratieve akte;
- De indicaties (fotodossier en een beschrijvend verslag) die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
- In voorkomend geval: de datum van indiening van een beroep en de datum en de aard van de beslissing in beroep.
- In voorkomend geval: de datum van indiening van een verzoek tot schrapping uit het register en de datum en de aard van de beslissing.

Beide inventarissen worden ondergebracht in het Leegstandsregister.

Artikel 4

Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in één van deze inventarissen 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.

De administratieve akte beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicaties, zoals vermeld in artikels 5 en 6 hiernavolgend.

Artikel 5

5.1 Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd wanneer meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van tenminste 12 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 4.2.2 van de Vlaamse Codex 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.

5.2 Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- a. hetzij de woonfunctie;
- b. hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt

5.3 In afwijking van art. 5.1 en 5.2 van dit reglement 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 art. 5.1 en 5.2 van huidig reglement.

5.4 De hierna volgende criteria dienen gecontroleerd te worden met respect voor de vigerende privacywetgeving. Enkel mits gebruik van wettelijk voorziene en te verkrijgen informatiedragers en/of aan de hand van plaatsbezoeken zonder dat de betrokken eigendom(men) dienen betreden te worden zal de vaststelling van leegstand aangetoond worden.

5.5 Criteria ter beoordeling van leegstand van een gebouw of een woning:

1. Er is gedurende minstens één jaar geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning.
2. Het ontbreken gedurende minstens één jaar van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw
3. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit gedurende minstens één jaar.

Wanneer aan één van de hierboven vermelde criteria wordt voldaan, wordt het gebouw of de woning opgenomen in de inventaris. De vermelde termijnen worden berekend op datum van de administratieve akte.

5.6 Als uit één van de hiernavolgende criteria niet onmiddellijk leegstand kan vastgesteld worden, voert de administratie één jaar na de eerste vaststelling een tweede controle uit op dit criterium alvorens het gebouw of de woning als leegstaand wordt beschouwd en in de inventaris wordt opgenomen:

1. Er zijn volgende uitwendige indicaties van leegstand: affichering te koop/te huur, langdurig neergelaten rolluiken, uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus, langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin.
2. Er kan door de ramen of andere openingen vastgesteld worden dat het gebouw of de woning niet of nauwelijks bemeubeld is.
3. Het is onmogelijk het gebouw of de woning te betreden omwille van een geblokkeerde toegang, verzegeling, dichttimmeren van deur en/of ramen, geblindeerde raamopeningen.
4. De winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd omwille van zeer zware infiltraties via het dak, de gevels, belangrijke glasbreuk op één of meerdere plaatsen, het buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning.
5. Getuigenverklaringen van aangrenzende burelen en/of de wijkagent geven aan dat het gebouw of de woning niet gebruikt/bewoond wordt.

5.7 Een gebouw of woning dat door het Vlaams Gewest geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan bijkomend opgenomen worden in het gemeentelijk Leegstandsregister, wanneer aan de voorwaarden uit artikel 5 van dit reglement voldaan wordt. Woningen die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het Leegstandsregister.

Artikel 6

Bij de opstart van het Leegstandregister zal, ná de eerste controle van de criteria, vermeld in artikel 5.6, de gemeente de zakelijk gerechtigde schriftelijk in kennis stellen van de vaststelling van de eerste leegstand. De datum van de eerste controle geldt als startdatum voor de periodes dewelke in de criteria gehanteerd worden.

Artikel 7

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, conform de bepalingen vermeld in artikel 2.2.7, §4 van het decreet grond- en pandenbeleid.

KENNISGEVING EN BEROEPSPROCEDURES

Artikel 8

De stad stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande woningen en gebouwen in het Leegstandsregister. Aan de zakelijk gerechtigden worden zowel de administratieve akte als het beschrijvend verslag ter kennis gegeven van de opname in het Leegstandsregister.

Ingeval van mede-eigendom of ingeval er andere houders zijn van het zakelijk recht, dan zijn de mede-eigenaars of de andere houders van het zakelijk recht hoofdelijk mede aansprakelijk voor de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in het Leegstandsregister.

Artikel 9

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.

Beroep tegen de opname in het Leegstandsregister dient aan het Schepencollege betekend te 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;
- Één of meerdere bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van het stedelijk reglement van leegstaand en/of onafgewerkt woningen en/of gebouwen, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van algemeen recht, met uitzondering van de eed;

Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

Zolang de indieningstermijn van 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

Artikel 10

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

Artikel 11

Het beroepschrift wordt als NIET-ontvankelijk beschouwd wanneer:

- Het te laat is ingediend – niet conform artikel ~~10~~ 9 uit dit besluit;
- Het niet ingediend is conform de bepalingen zoals vermeld in artikel ~~10~~ 9 van dit besluit;
- Het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde zoals vermeld in artikel 1,7° van dit besluit;
- Het beroepschrift niet ondertekend werd;

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

Artikel 12

Het Schepencollege 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 13

Het Schepencollege 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.

Als het college het beroep gegrond acht wordt het gebouw of woning niet opgenomen in het Leegstandsregister én kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Indien het college geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt het beroep geacht te zijn afgewezen.

Artikel 14

Wanneer 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 15

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 ~~10~~ 9 van dit besluit.

Artikel 16

De Administratie kan ambtshalve een verzoek tot schrapping uit het Leegstandsregister indienen bij het Schepencollege.

Artikel 17

Het verzoek tot schrapping, ingediend door de zakelijk gerechtigde, wordt als NIET-ontvankelijk beschouwd wanneer:

- Het niet ingediend is conform de modaliteiten zoals vermeld in artikel ~~10~~ 9 van dit besluit;
- Het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde zoals vermeld in artikel 1 van dit besluit;
- Het verzoekschrift niet ondertekend werd;

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

Artikel 18

Het Schepencollege 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 19

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. Er is op de datum van indiening van het verzoek tot schrapping van de woning gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden een inschrijving in het bevolkingsregister.
3. Er bestaat sedert drie maanden voor de datum van indiening van het verzoek tot schrapping van de woning een geregistreerde huurovereenkomst met het RSVK
4. Op datum van indiening van het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het Leegstandsregister werd het gebouw of woning gesloopt en zijn de afbraakmaterialen verwijderd van het perceel.

Artikel 20

Het Schepencollege 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. Wanneer het verzoek tot schrapping wordt ingediend door de Administratie, dan wordt de zakelijke gerechtigde van de uitspraak in kennis gesteld.

Wanneer het verzoek tot schrapping als gegrond wordt beschouwd of het Schepencollege laat na een beslissing te nemen binnen de termijn van 60 dagen, ingaand na de betekening van het verzoek, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het Leegstandsregister op datum van de aanvraag tot schrapping. Dit wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

Artikel 21

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 22

Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van het schrijven waarin de zakelijk gerechtigde in kennis gesteld werd van de beslissing van het College tot weigering van schrapping uit het Leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde bij het College van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen deze weigeringsbeslissing.

Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, moet aan het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging worden gehecht, tenzij het gaat om een raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of advocaat-stagiair.

Beroep tegen de weigering tot schrapping uit het Leegstandsregister dient aan het Schepencollege betekend te worden door middel van een beveiligde zending. Elk binnenkomend beroepschrift tegen de weigering tot schrapping wordt geregistreerd in het Leegstandsregister. De ontvangst van het beroepschrift wordt gemeld aan de indiener ervan.

Het Schepencollege doet uitspraak over het beroep tegen de weigering 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.

Wanneer het beroep als gegrond wordt beschouwd, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het Leegstandsregister op datum van de aanvraag tot schrapping. Dit wordt aan de indiener van het verzoekschrift per beveiligde zending betekend.

Indien het college geen beslissing neemt binnen de termijn, vermeld in het derde lid, wordt het beroep geacht te zijn afgewezen.

OVERDRACHT VAN EEN LEEGSTAAND GEBOUW OF EEN LEEGSTAANDE WONING

Artikel 23

In voorkomend geval stelt de houder van het zakelijk recht of de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandsregister. De instrumenterende ambtenaar stelt de stedelijke administratie binnen de twee maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

TOEGANKELIJKHEID EN TOEZICHT

Artikel 24

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.