Leegstaande woningen opname

Zitting van 21 maart 2024. Gepubliceerd op 15 april 2024.

<u>Artikel 1.</u> Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de administratieve eenheid van de gemeente, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister woningen;
2 Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
    a) een aangetekend schrijven,
    b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
    c) digitaal (via mijn burgerprofiel);
3 Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
    a) de volle eigendom,
    b) het recht van opstal of van erfpacht,
    c) het vruchtgebruik;
4 Leegstandsregister woningen: het gemeentelijk register van leegstaande woningen, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
5 Een leegstaande woning is een woning die gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt. Een nieuwe woning wordt pas als leegstaand beschouwd als ze zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig haar functie
6 Opnamedatum: de datum waarop de woning opgenomen wordt in het leegstandsregister woningen;
7 Verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning niet uit het leegstandsregister woningen is geschrapt;
8 Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

<u>Artikel 2.</u> Leegstandsregister woningen.

§1. De administratie houdt een leegstandsregister woningen bij.

§2. In het leegstandsregister woningen worden de volgende gegevens opgenomen:

1° het adres van de leegstaande woning,
2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning,
3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht,
4° het nummer en de datum van de administratieve akte,
5° de gebreken en tekenen of reden van leegstand die aanleiding geven tot de opname,
6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan,

7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de leegstaande woning zich situeert.

<u>Artikel 3.</u> Registratie van leegstand
§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van leegstaande woningen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
§2. De leegstand wordt vastgesteld in een administratieve akte, akte opname register leegstand genoemd. Aan deze akte worden een fotodossier en beschrijvend verslag gevoegd. Het beschrijvend verslag vermeldt de elementen die de leegstand staven. De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister woningen. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De vaststelling van de leegstand gebeurt op basis van één of meer onderstaande indicaties:
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of het ontbreken van een aangifte voor tweede verblijfplaats;
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen (elektriciteit of water);
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie kan worden uitgesloten;
- de aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of onproductiviteit;
- het niet gebruiken van de woning in overeenstemming met de woonfunctie;
- het niet gebruiken van de woning overeenkomstig de bestemming;
- het gebruik van een woonentiteit louter als domiciliewoning;
- het enkel gebruiken van de etalage van het gebouw;
- de onmogelijkheid om de woning te betreden, het niet toegankelijk maken of het verzegelen van de toegang;
- het dichtmaken (dichttimmeren, dichtmetselen) of supprimeren van de raamopeningen;
- het niet waarborgen van de winddichtheid van de woning (zoals belangrijke glasbreuk, het buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);
- het niet garanderen van de waterdichtheid van de woning, het zich voordoen van zeer zware infiltraties via dak/gevel(s);
- ernstige inpandige vernielingen: de woning deels vernielen of slopen;
- het langdurig aanbieden van de woning als ‘te huur’ of ‘te koop’;
- het blinderen (zoals dicht plakken, dicht schilderen) van de raamopeningen;
- het langdurig neerlaten van de rolluiken;
- het ernstig vervuild zijn van het glas- en/of binnen-schrijnwerk;
- het uitpuilen of dichtplakken van de brievenbus;
- het helemaal/gedeeltelijk niet bemeubelen van de woning;
- getuigenverklaringen;
- een verwaarloosde tuin (zoals lang gras, onverzorgd …);
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;

§4. Een woning die opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

<u>Artikel 4.</u> Kennisgeving van de registratie
Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister woningen.

De kennisgeving bevat:
1° de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
2° informatie over de gevolgen van de opname in het Leegstandsregister woningen;
3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister woningen;
4° informatie over het schrappingsverzoek uit het leegstandsregister woningen.
De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 5. Beroep tegen de registratie
§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het Leegstandsregister woningen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:
1° de identiteit en het adres van de indiener,
2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft,
3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning in het leegstandsregister woningen ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.
Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.
Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.
§2. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging binnen de twee weken.
§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.
§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de administratie dit onverwijld (binnen de twee weken) mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk binnen de dertig dagen na de onontvankelijkheidsverklaring van het beroepschrift.
§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van leegstaande woningen belaste personeelsleden.
§6. Het college van burgemeester en schepenen 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 de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.
§7. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning opgenomen in het leegstandsregister woningen.

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister woningen
§1. Een woning wordt geschrapt uit het leegstandsregister woningen wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de criteria die aanleiding gaven tot de opname in het Leegstandsregister woningen en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij de administratieve akte, zoals bepaald in artikel 3, §2 en 3, niet meer van toepassing zijn en bewijst dat deze woning gedurende een termijn van tenminste zes opeenvolgende maanden

aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 3 van dit reglement.

De beheerder van het Leegstandsregister woningen vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3 van dit reglement.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister woningen richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:
1° de identiteit en het adres van de indiener,
2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft,
3° de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning geschrapt mag worden uit het leegstandsregister woningen.
Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.
De aanvrager richt het verzoek aan de gemeentelijke administratie.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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 administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister woningen en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.
Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning geschrapt uit het leegstandsregister woningen. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning uit het leegstandsregister woningen wordt geschrapt.
Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7. Varia
Indien een woning geschrapt wordt uit het register tweede verblijven en de woning voldoet aan artikel 3§3 van dit besluit, dan wordt de woning opgenomen in het leegstandsregister woning. De opnamedatum is deze één jaar na het ontbreken van domicilie in dit pand.

Artikel 8. Inwerkingtreding
Dit reglement treedt in werking op 1 april 2024.