



Zitting van 22 februari 2010

GEMEENTE LINTER

Aanwezig:Burgemeester-Voorzitter
SchepenenMarc Wynants
Emiel Schepers, Andy Vandeveld, Ilse Bollen, Fredy Miliaux, Herman
Lenaerts (OCMW-Voorzitter)

Raadsleden

Eddy Ladang, Sonja Petitjean, Patrick Bouvin, Helga Delvaux, Walter
Allard, Marleen Vannieuwenhuijsen, Dany Wauters, Huguette
Vandendael, Martine Jacobs, Dave Tweepenninckx, Hendrik Claes
Ivo Draelants

Secretaris

Verontschuldigd:

Raadsleden

Eduard Mathues, Marcel Delvaux, Linda Verdeyen

4 Lokaal woonbeleid – gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand.

De raad,

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met later wijzigingen;

Gelet op het decreet grond- en pandenbeleid (DGP) van 27 maart 2009;

Gelet op artikel 2.2.6 § 1 van het decreet grond- en pandenbeleid (DGP) van 27 maart 2009 dat stelt dat elke gemeente vanaf 1 januari 2010 verplicht een leegstandsregister moet bijhouden en dat de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister kunnen worden overgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband;

Gelet op de zitting van het schepencollege van 14/12/2009 waarin de bevoegdheid voor de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister wordt overgedragen aan de ambtenaren van de interlokale vereniging 'lokaal woonbeleid Landen – Linter – Hoegaarden' met name 'Beter Wonen aan de Gete';

Gelet op de zitting van het schepencollege van 01/02/2010 waarin wordt voorgesteld om de bevoegdheid tot onderzoek, controle en vaststelling van leegstand wordt overgedragen aan de ambtenaren van de interlokale vereniging 'lokaal woonbeleid Landen – Linter – Hoegaarden' met name 'Beter Wonen aan de Gete';

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen 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;

Gelet op het programmadecreet zoals aangenomen in plenaire vergadering van 16 december 2009 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 december 2009;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden dat de indicaties van leegstand vastlegt en een administratieve akte dient uit gewerkt te worden, dat bestaat uit een beschrijvend verslag en een fotodossier;

Overwegende dat een intergemeentelijke administratieve eenheid door de gemeenteraad in de toekomst kan gemachtigd worden tot volwaardig beheerder van het leegstandsregister.

Gehoord de minderheidsfractie ivm het ontbreken van een vrijstelling voor openbare gebouwen evenals een tweede beroepsmogelijkheid tegen de beslissing van het college;

Na beraadslaging,

Besluit bij dertien **stemmen voor** (Marc Wynants, Emiel Schepers, Andy Vandeveld, Ilse Bollen, Miliaux Fredy, Sonja Petitjean, Patrick Bouvin, Helga Delvaux, Walter Allard, Marleen Vannieuwenhuijsen, Dany Wauters, Huguette Vandendael, Hendrik Claes) **en drie stemmen onthoudingen** (Eddy Ladang, Martine Jacobs, Dave Tweepenninckx):

Artikel 1

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 §2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 §3 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Artikel 2

De administratie maakt een inventaris met afzonderlijke lijsten van:

1. Leegstaande woningen
2. Leegstaande gebouwen

Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien het gebouw of de woning het zevende jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning niet is aangewend overeenkomstig haar functie.

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 voorgaand vermeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd. (artikel 2.2.6 § 6 DGP)

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister. (artikel 2.2.6 § 6 DGP)

Artikel 3

Indicaties voor opname in het leegstandsregister zijn:

1. het ontbreken van een inschrijving in de bevolkingsregisters op het betreffende adres
2. het ontbreken van een aanmelding als tweede verblijfplaats
3. het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en gas
4. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of van de woning kan worden uitgesloten
5. de woning is niet bemeubeld
6. de langdurige tekoopstelling van het gebouw en/of de woning
7. langdurige verbouwwerkzaamheden aan de woning
8. de langdurige periode waarin het gebouw en/of de woning te huur wordt aangeboden
9. de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden
10. omgeving van de woning / het gebouw is verwilderd
11. woning is onmogelijk te bewonen bv. omwille van grote gaten in het dak of glasbreuk
12. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
13. getuigenissen;

Deze indicaties voor leegstand worden verder gespecificeerd in de administratieve akte.

Als uit de feitelijke indicatie niet onmiddellijk vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

Artikel 4

De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

De houder van het zakelijk recht wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van deze vaststelling.

Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld. (artikel 2.2.7 § 1 DGP)

De heffingen en mogelijkheden van vrijstelling van heffing worden in een apart reglement opgenomen

Artikel 5

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de dag na de betekening van het schrijven met de beslissing tot opname in het leegstandsregister, 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. (Art. 6 §1 BVR 10/07/2009)

Binnen de vijftien dagen ontvangt de indiener een ontvangstbewijs. (artikel 2.2.7 § 2 DGP)

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand op de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de gestelde termijn van 90 dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister. (artikel 2.2.6 § 3 DGP)

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 gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

1° het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 6, § 1 van het BVR van 10/07/2009

2° het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 28°, van het decreet;

3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Het college kan de bevoegdheden vermeld in dit artikel, overdragen aan één of meerdere personeelsleden van de gemeente.

Artikel 6

Voor de schrapping uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.8 van het decreet, richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, op de wijze, vermeld in BVR 10/07/2009 artikel 6, § 1, eerste lid, 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 bepalingen van BVR 10/07/2009 artikel 7, § 3, zijn voor het onderzoek van toepassing. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende brief of met een elektronisch aangetekende zending.

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.

De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

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

De woning wordt indien de melding correct is, geschrapt vanaf de eerste dag van aanwending overeenkomst de functie.

De functie van het gebouw of de woning is vermeld op de stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning. Indien deze er niet is, blijkt de functie uit het gewoonlijk gebruik voorafgaand aan de leegstand.

Binnen de twee maanden dient er een uitspraak te zijn. Van de beslissing wordt de zakelijk gerechtigde via een aangetekende brief of een elektronische aangetekende zending in kennisgesteld.

Artikel 7

De gegevens als opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28 §1, eerste lid van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister. Voor wat betreft de gegevens die op basis van deze overdracht opgenomen worden in het leegstandsregister, is de procedure, vermeld in artikel 2.2.7 niet van toepassing. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen aangaande de wijze van gegevensoverdracht.

Zolang deze overdracht en opname niet als gerealiseerd, wordt de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, voor de toepassing van dit decreet en van de Vlaamse Wooncode, beschouwd als leegstandsregister.

Artikel 8

Dit reglement treedt in voege op 23/02/2010.

Artikel 9

Dit besluit zal voor kennisgeving naar de toezichthoudende overheid verzonden worden.

Artikel 10

Deze beslissing is onderworpen, aan het bestuurlijk toezicht, zoals geregeld door artikels 248 e.v. van het gemeentedecreet, zoals gewijzigd.

O.B. De Secretaris,
(Get) I. Draelants

Namens de Raad;

Voor éénsluitend afschrift
Linter, 10/03/2010.

De Voorzitter,
Marc Wynants

De Secretaris

De Burgemeester

Ivo Draelants

Marc Wynants