

JE/lvds

*Zitting van 30 augustus 2010*

<b>Aanwezig</b>	Patrick Vermeulen	voorzitter
	Luc De Ryck	burgemeester
	Wim Van Rossen, Hugo Maes, Freddy Verbeke, Franky De Graeve, Debby Vermeiren en Anne Marie Blommaert	schepenen
	Roger Troubleyn, Chris Vervaet, Herman Brys, Anne Boeykens, Marcel Noens, Heidi Bauer, Eddie Gosselin, Anne-Marie Muyshondt, Marjan Van den Eynde, Rony Rombaut, Johan Waltens, Marianne Renette, Edmond Boel, Ronny De Keyzer, Magda De Meyer, Bert Bauwelinck, Martine Verheyden en Nicole Van der Vieren	raadsleden
	Luc Verhulst	gemeentesecretaris

## **REGLEMENT OP DE LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN WONINGEN** **INVOERING**

### **De gemeenteraad**

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

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna Kamerdecreet genoemd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd, waarin de leegstandsinventaris een verplichte gemeentelijke bevoegdheid wordt en tevens de mogelijkheid biedt om een leegstandsbelasting te innen;

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;

Gelet op programmadecreet 2010, decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 zoals gepubliceerd in Belgische Staatsblad op 30 december 2009;

Gelet op de artikelen 42, 152 en volgende, 186 en 187 van het gemeentedecreet;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Overwegende dat in het Grond- en Pandendecreet en in de Vlaamse Wooncode de gemeente naar voren wordt geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat;

Overwegende dat een effectieve bestrijding van leegstand en verkrotting in Temse noodzakelijk is;

Overwegende dat het doel tevens is dat er zoveel mogelijk woongelegenheid van goede kwaliteit effectief voor huisvesting gebruikt wordt;

Overwegende dat de uitwerking van reglementen rond huisvesting en wonen past binnen de vooropgestelde doelstelling van de gemeente;

Overwegende dat de inkomsten enerzijds gegenereerd uit de belasting van leegstaande woningen, kamers, overige woongelegenheden en gebouwen en anderzijds inkomsten gegenereerd uit betoelaging vanuit het gewest worden aangewend in functie van het gemeentelijk woonbeleid;

Gelet op de desbetreffende bepalingen van het gemeentedecreet;

### **BESLIST met 21 stemmen vóór, bij 5 onthoudingen:**

**Artikel 1.** De gemeenteraad gaat akkoord met onderhavig reglement en diens voorstel tot uitwerking.

Reglement op leegstaande gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden.

## Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente en/of de intergemeentelijke samenwerking Woonplus die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van de gemeentelijke inventaris en het leegstandsregister.

2° Besluit houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister: besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009, houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijzigingen 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 en/of kamers en latere wijzigingen.

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:

- 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 vastgelegd;

4° College: college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse.

5° Decreet grond- en pandenbeleid: decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.

6° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder punt 25° en niet beantwoordt aan de definitie van kamer zoals bedoeld onder punt 9° en met uitsluiting van de bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

7° Intergemeentelijke samenwerking woonplus: Deze regionale samenwerking kadert in het besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse regering stelt doelstellingen voorop die de werking van de intergemeentelijke vereniging omvatten.

Concreet houdt dit intergemeentelijke project in- de doelstellingen- dat er een ontwikkeling komt van een gemeentelijke beleidsvisie op vlak van wonen, het organiseren van een lokaal woonoverleg, het uitbouwen van klantgerichte dienstverlening aan de burger en het verbeteren van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

8° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris of in het leegstandsregister wordt opgenomen of, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris of van het leegstandsregister is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.

9° Kamer: woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC
- Bad of douche
- kookgelegenheid

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

10° Kamerdecreet: decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

11° Leegstaand gebouw: een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de 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 en latere wijzigingen, milieuv vergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuv vergunning en latere wijzigingen.

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, zoals bedoeld in artikel 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.

De bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn niet onderworpen aan deze gemeentelijke belasting.

12° Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met: hetzij de woonfunctie; hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

13° Leegstandsregister: register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in boek 2 titel 2 hoofdstuk 3 afdeling 2 van het decreet grond- en pandenbeleid

14° Een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd als dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3 van artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.

15° Overige woongelegenheden: elke woongelegenheid welke niet te definiëren valt onder woonhuis en/of gebouw, en /of kamer.

16° Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag, ...

17° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken;
- een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
- bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken
- fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars

18° Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode;

een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie

19° Tweede verblijfplaats: een woning die voor diegene die er kan verblijven voor deze woning niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters, ongeacht of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets, met chalets gelijkgestelde caravans, en alle andere vaste woningen, maar die op elk ogenblik door hem voor bewoning kan worden gebruikt en waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de belastingverordening op tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van de gemeente. Als tweede verblijfplaats wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijf.

20° Vlaamse wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

21° Woning: een goed, vermeld in artikel 2; § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode; elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

22° Woonhuis: Elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden

23° Zakelijke gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:

- a) De volle eigendom
- b) Het recht van opstal of van erfpacht;
- c) Het vruchtgebruik

De Vlaamse Regering kan van een niet-limitatieve lijst opstellen van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen, vermeld in het eerste lid, 21 °;

## **Artikel 2: Algemene bepalingen**

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en opbouw overeenkomstig artikel 2.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009. Het leegstandsregister wordt bijgehouden overeenkomstig de bepalingen van Programmatiedecreet 2010 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 zoals gepubliceerd in Belgische Staatsblad op 30 december 2009 en het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister.

In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de nieuwe zakelijk gerechtigde er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de beheerder van het leegstandsregister binnen de maand na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht met nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, de datum ervan, en de nieuwe zakelijk gerechtigden via beveiligde zending.

## **ARTIKEL 3: Inventarisatie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als leegstaand**

### 3.1 De inventaris

De administratie maakt een leegstandsregister op bestaande uit twee inventarissen, één voor leegstaande gebouwen en één voor leegstaande woningen overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3 titel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister.

Een woning die is geïnventariseerd op de inventaris 'ongeschikt-onbewoonbaar' door Wonen Vlaanderen wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

### 3.2 De inventarisatiedatum

De opname in het leegstandsregister gebeurt vanaf datum van de administratieve akte van de leegstand.

### 3.3 Wijze van opname in het leegstandsregister

§1 De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3 titel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister op te sporen en in een gemotiveerde administratieve akte vast te stellen

§2 Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin één of meerdere van onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister
- ontbreken van een aangifte als 2<sup>de</sup> verblijf
- aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting
- Aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit

- vermoeden van het gebruik van de woonentiteit als domiciliewoning
- vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
- vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie
- vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming
- vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten
- vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend
- onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden
- verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd)
- winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, lekkend dak, ontbrekende dakgoten, ...)
- onafgewerkte ruwbouw
- ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt
- verwaarloosde gevel of slecht onderhouden voorgevel
- langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop'
- langdurig neergelaten rolluiken
- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin
- woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld
- getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent...

§3 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste 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 zakelijk gerechtigden worden per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister overeenkomstig de bepalingen in afdeling 2 van hoofdstuk 3 artikel 2.2.7 van het decreet grond- en pandenbeleid en in het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de belasting worden vermeld.

#### 3.4 Beroep inzake opname leegstandsregister.

§1. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsbelasting in het leegstandsregister worden vermeld.

§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(n) bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en een ontvangstmelding naar de indiener(s) van het beroepsschrift verstuurd.

§3. De houder van het zakelijk recht die de inventarisatie wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Deze bewijsstukken dienen minimaal volgende gegevens te bevatten:

- de identiteit en adres van de indiener,

- de aanwijzing van de administratieve akte van leegstand en van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft,
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van dit reglement en van afdeling 2 van hoofdstuk 3 van het decreet grond- en pandenbeleid.

§ 4. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepsschrift is niet binnen de termijn ingediend
- niet conform overeenkomstig de bepalingen § 3
- als het niet ondertekend is
- bij niet beveiligde zending

§5. De al dan niet aanvaarding van een beroep kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. Het college 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 beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college 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 toe een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§7. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

### 3.5 Schrapping uit het leegstandsregister

§1. 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 van grond- en pandenbeleid aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister het gebouw schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van het gebouw gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.

§2. 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, grond- en pandenbeleid. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister de woning, de kamer en/of overige woongelegenheden schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van de woning, de kamer en/of overige woongelegenheden gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.

§3 Het schrappen van de woning en/of gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending van één of meer zakelijk gerechtigden.

§4 De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5 De beheerder van het leegstandsregister onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beheerder van het leegstandsregister brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

### Artikel 4 Overgangsbepalingen.

§1 Artikel 7.3.2 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 bepaalt dat de gegevens uit de gewestelijke inventarisatielijst leegstand worden overgedragen naar en opgenomen in het gemeentelijk

leegstandsregister. De leegstand voor deze panden moet dus niet opnieuw bewezen worden. De procedure beschreven in artikel 2.2.7 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 moet dan ook niet meer doorlopen worden. Tegen deze opname in het leegstandsregister is geen administratief beroep mogelijk. Deze bepalingen zijn ook van toepassing op de desgevallende gemeentelijke leegstandsregisters die in het jaar 2009 werden aangehouden.

§2. Voor het in verleden toegestane schorsingen door Wonen Vlaanderen wordt volgend principe gehanteerd: de schorsing wordt omgezet in een vrijstelling voor de termijn zoals voorzien door Wonen Vlaanderen.

§3 De woningen en gebouwen zoals vermeld in §1 worden opgenomen in het leegstandsregister met het behoud van een initiële inventarisdatum.

Artikel 2. De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met het vaststellen van de secundaire modaliteiten en de verdere praktische uitwerking.

Artikel 3. Een afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan de Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernmentstraat 1 te 9000 Gent en aan Wonen Vlaanderen, Gebroeders Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent.

Artikel 4. In uitvoering van het gemeentedecreet, dit besluit op te nemen in het overzicht van de getroffen raadsbesluiten, en deze lijst aangetekend toe te sturen aan de gouverneur van Oost-Vlaanderen, dienst 22 – Lokale besturen: Organisatie en beheer, Gouvernmentstraat 1 te 9000 Gent.

Namens de raad

De gemeentesecretaris  
(get.) Luc Verhulst

De voorzitter  
(get.) Patrick Vermeulen

Voor eensluidend uittreksel

De gemeentesecretaris

De voorzitter

Luc Verhulst

Patrick Vermeulen