

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

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 15 december 2009.

Artikel 1: Doelstelling

Dit stedelijk reglement heeft als doel de leegstand van gebouwen en woningen in de stad te inventariseren, te voorkomen en te bestrijden.

Artikel 2: Definities

1. **Gebouw:**
elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van 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;
2. **Leegstaand gebouw:**
zoals gedefinieerd in artikel 3 § 1;
3. **Woning:**
elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
4. **Leegstaande woning:**
zoals gedefinieerd in artikel 3 § 2;
5. **Woonhuis:**
elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden;
6. **Stedelijke administratie:**
de cel leegstand binnen de stedelijke dienst huisvesting:
 - a) **controle:**
het college van burgemeester en schepenen duidt de ambtenaren aan die belast zijn met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen. Zij bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden die vermeld staan in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
 - b) **beroepsprocedure:**
de ambtenaar die de beroepen tegen de opname in de inventaris leegstand behandelt en voorlegt aan het college van burgemeester en schepenen. Deze ambtenaar kan nooit dezelfde zijn als de controle-ambtenaar die de leegstand van het pand heeft vastgesteld.
7. **Zakelijk gerechtigde:**
de houder van één van volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom,
 - b) het recht van opstal of van erfpacht,
 - c) het vruchtgebruik;
8. **Beveiligde zending:**
één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
9. **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) eventueel 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;
10. 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;
11. Leegstandsregister:
het register, vermeld in artikel 3 van huidig reglement;
12. Leegstandbelasting:
belasting conform de stedelijke belastingverordening op de gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand en/of onafgewerkt;

Voor de toepassing van dit stedelijk reglement wordt verstaan onder:

1. Decreet grond- en pandenbeleid:
het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
2. Besluit leegstandsregister:
het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 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;
3. Decreet provincie- en gemeentebelastingen:
het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Artikel 3: Vaststelling van leegstand en opname in leegstandsregister

De stedelijke administratie houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

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 vergunning of melding. 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, 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 pas afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
2. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of met elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.
3. Een gebouw dat uitsluitend en volledig wordt gebruikt voor het verhuren van studentenkamers waarvan de verhuring werd gemeld conform de stedelijke politieverordening die de verhuur van kamers regelt of vergund volgens de wetgeving op de ruimtelijke ordening, wordt niet als leegstaand aanzien.

4. In afwijking van § 1 en § 2, 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 niet aangewend wordt als gebouw of woning overeenkomstig de definities opgenomen in artikel 2, 1°, respectievelijk 3°.
5. Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.
6. Het vermoeden van leegstand van woningen en/of gebouwen – geheel of gedeeltelijk – kan gebaseerd zijn op basis van één of meerdere van onderstaande indicaties:
 - het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of de vaststelling dat er minstens 12 onafgebroken maanden geen inschrijving in het bevolkingsregister voorkomt;
 - het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf, vergunde vakantiewoning of gemelde studentenhuisvesting;
 - het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als te huur en/of te koop;
 - het ontbreken van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw;
 - het vermoeden van een fictieve inschrijving als domiciliëringsadres;
 - de aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit;
 - getuigenissen;
 - andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.
- Deze lijst is niet limitatief.
7. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen 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.
8. De stedelijke administratie stelt de zakelijk gerechtigde(n) per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Deze kennisgeving is vergezeld van een genummerde administratieve akte.
- 9.

Artikel 4: Overdracht van een leegstaand gebouw of een leegstaande woning

In voorkomend geval stelt 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.

Artikel 5: Beroepsprocedure:

1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven vermeld in artikel 3§8, 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. De stedelijke administratie stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening een ontvangstmelding naar de indiener van het voormeld beroep.
2. 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, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

3. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet (tijdig) betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde(n) onontvankelijk of ongegrond is, neemt de stedelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 6: Schrapping uit het leegstandsregister

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde spontaan bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3 §1, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De eerste dag van deze periode geldt als datum van schrapping.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde spontaan bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 3 §2. De eerste dag van deze periode geldt als datum van schrapping.

Artikel 7: Gevolgen van de opname

Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het recht van voorkoop volgens de bepalingen zoals opgenomen in de artikels 85 tot en met 89 van de Vlaamse Wooncode. Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt het sociaal beheersrecht volgens de bepalingen zoals opgenomen in het artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning dat/die in het leegstandsregister is opgenomen, is een leegstandsbelasting verschuldigd. De modaliteiten met betrekking tot deze belasting zijn opgenomen in de stedelijke belastingverordening op de gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand en/of onafgewerkt.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd overeenkomstig de modaliteiten van de hiervoor vermelde belastingverordening, behoudens in geval van vrijstelling op basis van deze belastingverordening.

Tegen deze belasting kan bezwaar worden aangetekend conform het decreet van 30 mei 2008 en volgens de modaliteiten van de belastingverordening. De hiervoor ingeroepen bezwaren kunnen niet dezelfde zijn als de beroepen ingeroepen tegen de opname in het leegstandsregister, tenzij deze bezwaren betrekking hebben op de in het artikel 6 van de voormelde stedelijke belastingverordening opgenomen vrijstellingen.

Artikel 8: Overgangsbepaling

De gegevens als opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, opgemaakt cfr het decreet van 22 december 1995, worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister. Voor deze panden vervalt de procedure zoals omschreven in artikel 3 §8 en artikel 5.

Artikel 9: Geldigheidsduur

Dit reglement treedt in werking vanaf 01 januari 2010 en geldt tot en met 31 december 2013.

(verantwoordelijke dienst: DRO/dienst huisvesting/cel leegstand)