

**Waasmunster: Gemeentelijk reglement inzake leegstaande gebouwen,
woningen, kamers en overige woongelegenheden**
Inventarisatie van woningen en gebouwen die beschouwd worden als leegstaand

De inventaris

§1. De administratie maakt een leegstandsregister op bestaande uit twee inventarissen, een 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.

§2. Een gebouw dat of een woning die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd. Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§3. 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^o, 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 voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

§4. Een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien 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 § 3b van art. 2.2.6. van het decreet.

De inventarisatiedatum

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

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 genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden.

De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van een of meerdere onderstaande indicaties:

— ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte van een tweede verblijf

- ontbreken van een aangifte als 2* 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 ,...)
 - onafgewerkte ruwbouw
 - ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt
 - 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 omgevingaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin
 - woning is helemaal/gedeeltelijk niet gemeubeld
 - getuigenverklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent
- §2 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.
- §3 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.

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.
- §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 beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Elk inkomend beroepsschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister een ontvangstmelding wordt 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 beroepschrift. 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 tot 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.

§8. Het college kan de bevoegdheden, hierboven vermeld, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

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 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.

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 de ontvangst van het verzoek. De beheerder van het leegstandsregister brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.