

RUIMTE

Administratief reglement vaststelling leegstand

Datum vaststelling beslissing door gemeenteraad: 19 december 2019

Datum bekendmaking beslissing op website: 24 december 2019

Artikel 1.- Er wordt een gemeentelijk administratief reglement vastgesteld dat van toepassing is voor de registratie van leegstaande woningen en/of gebouwen.

Artikel 2.- De begrippen, gehanteerd in dit reglement, worden als volgt gedefinieerd:

- bevoegde ambtenaren: de ambtenaren van de gemeentelijke administratieve eenheid of interlokale vereniging De Woonwinkel die door het gemeentebestuur werden belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister van woningen en gebouwen.
- woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1^o, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.
- Leegstaand gebouw:
 - een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als 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.
 - leegstaande gebouwen die niet onder het toepassingsgebied vallen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, namelijk gebouwen zonder economische functie, of voor gebouwen met een economische functie op een perceel van minder dan 500 m².
- Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd als zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
- beveiligde zending: een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Artikel 3.- Registratie

De bevoegde ambtenaren maken het register van leegstaande woningen en gebouwen op.

Artikel 4.- Registratiedatum

De registratiedatum is de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in het register wordt opgenomen.

Artikel 5.- Procedure en Registratie

- Wanneer een woning of gebouw minstens 12 opeenvolgende maanden leeg staat, stuurt de bevoegde ambtenaar een beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigden, met uitsluiting van de blote eigenaar. Bedoeling hiervan is de zakelijke gerechtigden voldoende te informeren en te vragen naar bijkomende gegevens die de leegstand in deze fase eventueel al kunnen weerleggen.

- De vaststelling van de leegstand gebeurt op basis van één of meerdere van volgende objectieve indicaties:
 1. Administratieve vaststellingen:
 - Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning sinds minstens twaalf maanden;
 - Het ontbreken van de erkenning als private verblijfsgelegenheden, die niet tot hoofdverblijfplaats dienen door de gemeente Zedelgem;
 - De notatie van leegstand in het bevolkingsregister op het adres van de woning of het gebouw sinds minstens twaalf maanden;
 - Het verbruik van de nutsvoorzieningen is dermate laag dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
 - Voor de woning of het gebouw werd vermindering van het kadastraal inkomen gevraagd op grond van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
 - Voor de nieuwe, nog onbewoonde woning of het leegstaand gebouw is de omgevingsvergunning meer dan 7 jaar oud.
 2. Onmogelijkheid om de woning te bewonen of het gebouw te gebruiken.
 - De toegang is geblokkeerd;
 - De toegang is verzegeld;
 - Raamopeningen zijn dichtgemaakt of gesupprimeerd;
 - De winddichtheid van de woning/het gebouw is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet worden gesloten);
 - De waterdichtheid van de woning/het gebouw is niet gewaarborgd (dakpannen ontbreken, schoorsteen ontbreekt, regenafvoer ontbreekt);
 - De woning/het gebouw is deels vernietigd of gesloopt;
 - Er zijn grote structurele verbouwingswerken aan de gang;
 - Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen.
 3. Uitwendige indicaties van leegstand
 - Het aanbieden van de woning of het gebouw als “te huur” of “te koop”;
 - Geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, -geschilderd);
 - Neergelaten rolluiken;
 - Ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk;
 - Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
 - Storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin.
 4. Inwendige indicaties van leegstand
 - De woning of het gebouw is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
 5. Andere indicaties die ter plaatse kunnen worden vastgesteld
- Van zodra de woning of het gebouw als leegstaand kan worden beschouwd wordt de administratieve akte tot vaststelling leegstand opgemaakt. De van toepassing zijnde indicaties van leegstand worden in de administratieve akte opgenomen. De administratieve akte wordt per beveiligde zending naar alle zakelijke gerechtigden gestuurd. Het pand wordt opgenomen in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.
- De zakelijke gerechtigde kan binnen de 30 dagen (vanaf de dag na de betekening van de administratieve akte tot vaststelling leegstand) beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. In het beroepsschrift moeten minstens volgende gegevens opgenomen worden:
 - de identiteit en het adres van de indiener;
 - de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;

- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;
- Het beroep wordt betekend aan het college van burgemeester en schepenen.
- De ontvangst ervan wordt gemeld aan de indiener.
- Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift). Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend.
- Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.
- Als het beroep ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand wordt geweigerd of verhinderd waardoor het feitenonderzoek ter plaatse niet kan plaatsvinden. De beslissing over het beroep wordt per beveiligde zending meegedeeld.
- Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, wordt de opname van het pand in het leegstandsregister definitief. De datum van de opname is de datum van de administratieve akte.

Artikel 6.- Schraping uit het leegstandsregister

- De schrapping uit het leegstandsregister wordt aangevraagd door de zakelijke gerechtigde door middel van een gemotiveerd verzoek verstuurd aan het college van burgemeester en schepenen.
- Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat deze overeenkomstig de functie ervan aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of als de woning of het gebouw gesloopt werd.
- Binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek tot schrapping wordt een beslissing genomen. De beslissing wordt per beveiligde zending meegedeeld aan de indiener.
- De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.
- De zakelijke gerechtigde kan binnen de 30 dagen (vanaf de dag na de betekening van de beslissing tot weigering van schrapping) beroep aantekenen tegen de beslissing tot weigering van schrapping.
- Het beroep wordt betekend aan het college van burgemeester en schepenen.
- Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van beroepschrift).
- Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend.
- Als het beroep ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand wordt geweigerd of verhinderd waardoor het feitenonderzoek ter plaatse niet kan plaatsvinden. De beslissing over het beroep wordt per beveiligde zending meegedeeld.
- Indien het beroep niet wordt ingewilligd of er geen tijdig beroep werd ingediend, blijft het pand opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 7.- Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020.