

B E K E N D M A K I N G

De Burgemeester van de Stad Harelbeke maakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet bekend dat de gemeenteraad op 20 november 2017 het hierna vermelde besluit heeft genomen:

Gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen, kamers en gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand. Hervaststelling.

Datum van bekendmaking op de website van de stad: 24 november 2017

De tekst van deze beslissing luidt als volgt:

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen zowel feitelijk als juridisch:

1.

De gemeenteraad keurde op 12.07.2010 het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand goed. Het reglement geldt voor onbepaalde duur en geeft uitvoering aan de artikelen 2.2.6 t.e.m. 2.2.9 van het decreet betreffende het gronden- en pandenbeleid van 27.03.2009 en het besluit van de Vlaamse regering (BVR) van 10.07.2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 02.04.1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

2.

Op 17.06.2013 hechtte de gemeenteraad zijn goedkeuring aan de gemeentelijke belasting op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Een wijziging van dit belastingreglement werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 20.01.2014. Het belastingreglement geldt voor de aanslagjaren 2013 tot en met 2017.

3.

De gemeenteraad keurde op 10.05.2010 de samenwerkingsovereenkomst met statutaire draagkracht goed voor de interlokale vereniging wonen Deerlijk, Harelbeke Kuurne en Lendeledede (Woonwijs). De overeenkomst geldt voor onbepaalde duur.

De gemeenteraad keurde op 16.01.2017 een subsidieaanvraag goed voor de periode oktober 2017 - december 2019 en ging ook akkoord met de verdere deelname aan de interlokale vereniging wonen.

4.

Het decreet van 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, B.S. 13.12.2016, dat op 23.12.2016 in werking trad, schrapte de artikels 2.2.7

t.e.m. 2.2.9 betreffende leegstand in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (afgekort GPD). Hierdoor verloor ook het aangehaalde besluit van 10.07.2009 zijn rechtsgrond.

Artikel 2.2.6. GPD werd, weliswaar aangepast, behouden.

Het aangehaalde artikel maakt de opmaak van een register van leegstaande gebouwen en woningen facultatief.

In artikel 2.2.6. GPD regelt de decreetgever wel nog: de mogelijkheid van de opmaak van een leegstandsregister via een intergemeentelijke administratieve eenheid, wat dient te worden beschouwd als een leegstaand gebouw, wat dient te worden beschouwd als een leegstaande woning, vanaf wanneer een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand dient beschouwd, hoe een leegstaand gebouw/een leegstaande woning uit het leegstandsregister kan worden geschrapt, de aflijning ten opzichte van het decreet van 19.04.1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en de mogelijkheid om verwaarloosde gebouwen op te nemen in het leegstandsregister.

Dit alles houdt in:

- dat gemeenten niet langer verplicht zijn om een leegstandsregister bij te houden. Het besluit van de Vlaamse regering van 08.07.2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid legt echter op dat elke gemeente die deel uitmaakt van een intergemeentelijk samenwerkingsverband wonen dat een subsidie aanvraagt leegstaande woningen en gebouwen inventariseert conform (het overeind gebleven) art. 2.2.6 van het GPD (art. 4 en 6 van het aangehaalde BVR). Terzake wordt verwezen naar de aangehaalde gemeenteraadsbeslissingen van 10.05.2010 en 16.01.2017;
- dat gemeentelijke reglementen zelf regels moeten bepalen betreffende de opbouw van het leegstandsregister zoals regels betreffende de opname en de schrapping, indicaties van de leegstand en de beroepsprocedure;
- dat uiteraard het nieuwe artikel 2.2.6. van het GPD moet worden gerespecteerd in die zin dat het gemeentelijk reglement geen bepalingen mag inhouden die ermee in strijd zijn.

5.

De vervanging door hervaststelling van het gemeentelijk reglement van 12.07.2010 wordt aan de gemeenteraad ter goedkeuring voorgelegd.

Fundamenteel wijzigt er niets. De hervaststelling heeft enkel tot doel ervoor te zorgen dat het nieuwe inventarisatiereglement naadloos aansluit bij het gewijzigd decretaal kader.

Van de gelegenheid werd gebruik gemaakt om de begrippen in een logische volgorde te plaatsen, een definitie van het begrip "kamer" en "leegstaande kamer" toe te voegen, de definitie van het begrip "inventarisatiedatum" en "gebouw" beter te formuleren en de bepalingen van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand in een logischer volgorde te ordenen.

Er werd ook bepaald dat de beroepstermijn (in kalenderdagen) bij het college geldt op straffe van onontvankelijkheid, de datum van de beveiligde zending bepalend is, dat het beroepschrift moet ondertekend zijn en dat het beroepschrift moet gemotiveerd zijn.

Ook voor de termijnen na te leven door de stad werd bepaald dat het gaat om kalenderdagen.

De mogelijkheid van het college om de bevoegdheid tot het doen van een uitspraak in beroep tegen een opname in de inventaris te delegeren naar een ambtenaar is niet langer voorzien gezien art. 2.2.7. GPD, dat daarvoor de rechtsgrond vormde, niet langer geldt.

Ook wordt voorzien dat de gemeente, indien zij dit opmerkt, eveneens een in aanmerking komend goed ambtshalve kan verwijderen van de leegstandsinventaris.

De gemeenteraad is overtuigd van de noodzaak van verdere inventarisatie ten einde de leegstand verder te kunnen bestrijden om zo de aantrekkelijkheid van de stad te bevorderen en ervoor te zorgen dat gebouwen, woningen en kamers op de markt worden gebracht, alsook ter vrijwaring van de aangevraagde subsidie waartoe de gemeenteraad heeft beslist op 17.01.2017.

Omwille van de kenbaarheid van het reglement en de rechtszekerheid wenst de gemeenteraad het inventarisatiereglement leegstand zo weinig mogelijk aan te passen.

6.

Het ontwerpreglement werd besproken in de raadcommissie grondgebiedszaken van 10.05.2017 .

7.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 43 par. 2, 2° van het gemeentedecreet.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen:

- het gemeentedecreet, in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken art. 42, 43 par. 2, 2° en 186;
- het decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken art. 2
- het decreet van 27.03.2009 betreffende het gronden- en pandenbeleid in het bijzonder en zonder zich daartoe te beperken art. 1.2. en art. 2.2.6 zoals van kracht;
- het decreet van 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- het besluit van de Vlaamse regering van 08.07.2016 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Om deze redenen;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met unanimititeit;

BESLUIT:

Art. 1: Het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen, kamers, gebouwen of andere woonegelegenheden en indicaties ter bepaling van leegstand wordt onder de titel "Inventarisatiereglement leegstand" als volgt hervastgesteld:

INVENTARISATIETEGLEMENT LEEGSTAND

Artikel 1

Volgende begrippen worden gebruikt:

1. **Administratie:**
De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het leegstandsregister.
2. **Administratieve akte:**
Het stuk waarin de leegstand wordt vastgesteld.
3. **Inventarisatiedatum:**
De datum waarop het gebouw, de woning of de kamer in de inventaris wordt opgenomen of na schrapping wordt heropgenomen.
4. **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 19.04.1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en dat niet beantwoordt aan de definitie van woning zoals bedoeld onder 6.
5. **Leegstaand gebouw:**
*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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25.04.2014 betreffende de omgevingsvergunning, of met de functie vermeld in een overeenkomstig eerdere wetgeving afgeleverde vergunning, gedane melding of aktename.
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 19.04.1995 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 eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.*
6. **Woning:**
Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
7. **Leegstaande woning:**
*Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met :
1° hetzij de woonfunctie;
2° hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.*
8. **Kamer:**
Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen

aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

9. Leegstaande kamer:

Een kamer wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Artikel 2

De administratie maakt een inventaris met afzonderlijke lijsten van:

- 1. leegstaande woningen;*
- 2. leegstaande gebouwen;*
- 3. leegstaande kamers.*

Alle inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister.

Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een (omgevings)vergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt 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 19.04.1995 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 19.04.1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing voor voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

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

Artikel 3

De indicaties voor opname in het leegstandsregister zijn:

- 1° de materiële en/of fysische onmogelijkheid om het gebouw te betreden;*
- 2° het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";*
- 3° het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;*
- 4° een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;*
- 5° de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de Inkomstenbelasting 1992;*
- 6° het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;*

7° getuigenissen;

De voorgaande opsomming is geen limitatieve opsomming.

De voorgaande indicaties voor leegstand worden verder gespecificeerd in de administratieve akte opgenomen.

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

Artikel 4

Leegstaande woningen, gebouwen en kamers worden op de navolgende wijze geïnventariseerd:

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. Deze vrijstellingen worden opgenomen in het belastingreglement.

Artikel. 5

Ieder zakelijk gerechtigde kan de leegstandsinventarisatie op de navolgende wijze betwisten.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven 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 termijn van dertig kalenderdagen geldt op straffe van onontvankelijkheid van de betwisting.

Als datum van het beroepsschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Het beroepsschrift moet ondertekend zijn 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 van de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;*
- 3° *De motieven waarop de beroeper zich steunt om de opname in het leegstandsregister te betwisten;*
- 4° *Een of meer bewijsstukken die de vaststelling van leegstand betwisten*

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig kalenderdagen, 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 voorgaande lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

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.

Artikel 6

De schrapping uit de inventaris is op volgende wijze geregeld.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in art. 1, 5., 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 of een kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in art. 1, 7. of 9. De woning wordt indien de melding correct is, geschrapt vanaf de eerste dag dat de woning weer 'functie-eigen' werd gebruikt, dus vanaf de eerste dag van deze zes maanden.

Binnen de twee maanden neemt de administratie een beslissing over het verzoek tot schrappen. Van de beslissing wordt de zakelijk gerechtigde op de hoogte gebracht. Deze kennisgeving gebeurt per aangetekende brief indien ze voor de verzoeker negatief is.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in art. 5.

Indien de gemeente, zonder dat de belanghebbende zelf initiatief neemt, zelf vaststelt dat een gebouw, woning of kamer in aanmerking komt voor schrapping, dan kan de gemeente dit pand ambtshalve van de inventaris schrappen zonder dat dit voor de belanghebbende tot ruimere rechten kan leiden. De zakelijke gerechtigde wordt hiervan per gewone zending op de hoogte gebracht.

De inventarisatie van het gebouw, de woning of de kamer blijft behouden tot aan de schrapping.

Art. 2: De administratieve akte tot vaststelling van de leegstand wordt vastgesteld als volgt:

Administratieve akte tot vaststelling van leegstand

Op de..... van de maand..... van het jaar tweeduizend....., stel ik, ondergetekende, (naam en hoedanigheid)

.....

Vast dat het gebouw / de woning / de kamer, gelegen (adres + kadastrale ligging)

.....

.....

Waarvan het recht van

volle eigendom toebehoort aan.....

adres.....

naakte eigendom toebehoort aan.....

adres.....

erfpacht toebehoort aan.....

adres.....

opstal toebehoort aan.....

adres.....

vruchtgebruik toebehoort aan.....

adres.....

leegstaand is.

Motivatie:

Administratieve vaststellingen

- Er is geen inschrijving in het bevolkingsregister sinds.....
- Er is een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar is afgesloten
- Er is een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar is afgesloten
- Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten.
- Er is een aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet productiviteit
- Andere:.....

Materiële vaststellingen ter plaatse gedaan

- Woning wordt feitelijk bewoond, zonder inschrijving
- Vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving
- Vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie
- Vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming
- Vermoeden dat van het gebouw meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt benut
- Van het gebouw wordt enkel de etalage gebruikt
- Geen toegang mogelijk, omschrijf.....

- Toegang verzegeld
- Raamopeningen dichtgemaakt (dichtgetimmerd, -gemetseld) of gesupprimeerd
- Winddichtheid van het pand is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer afgesloten worden)
- Waterdichtheid van het pand is niet gegarandeerd, zeer zware infiltraties via dak/gevel(s), omschrijf:.....
- Ernstige inpandige vernielingen: pand deels vernield of gesloopt, omschrijf:....
- Affichering: TE KOOP
- Affichering: TE HUUR
- Geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakte, dicht geschilderde,...)

- Langdurig neergelaten rolluiken*
- Ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk*
- Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus*
- Pand is helemaal / gedeeltelijk niet bemeubeld*
- Andere:*

Getuigenverklaringen

Verklaring wijkagent:

Verklaring omwonenden:

Fotoverslag

De gevolgen van opname:

De opname van het onroerend goed in het leegstandsregister betekent dat, indien het onroerend goed 12 maanden na inventarisatie nog niet geschrapt is uit de inventaris, het onroerend goed in aanmerking komt voor een heffing.

Op basis van het gemeentelijk belastingreglement kan in bepaalde situaties een vrijstelling worden verleend aan woningen en gebouwen die op de lijst van de leegstand zijn geïnventariseerd. Hiervoor verwijzen we naar het betreffende reglement.

Eventuele opmerkingen

.....

Handtekening van de ambtenaar.

Aan de houder van het zakelijk recht:

U beschikt over 30 kalenderdagen, ingaand na de dag van betekening van dit schrijven, om beroep in te dienen tegen deze administratieve akte waarin de bovenstaande vaststellingen opgenomen zijn. U richt uw ondertekend en gemotiveerd beroep aan het college van burgemeester en schepenen. Bijgevoegd bij dit beroep moeten alle bewijzen zitten die u ter staving van uw beroep wenst aan te halen. Eveneens dient u te melden of u in deze procedure mondeling gehoord wenst te worden.

Binnen 90 kalenderdagen zal het college over uw beroep beslissen. Indien zij uw beroep gegrond acht of niet tijdig beslist zal uw pand niet worden geïnventariseerd als leegstaand voor dit jaar.

Indien u geen beroep indient tegen deze administratieve akte binnen de vooropgestelde termijn, zal het gebouw / de woning / kamer opgenomen worden op de inventaris

leegstand. Hierdoor kan de heffing ter bestrijding van leegstand van gebouwen, woningen of kamers verschuldigd worden.

Art. 3:

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig art. 186 van het Gemeentedecreet.

Het treedt in voege op 01.01.2018.

Dit reglement vervangt, vanaf zijn inwerkingtreding, het eerdere inventarisatiereglement van 12.07.2010 evenwel met behoud van de vastgestelde situaties die beoordeeld zijn onder het oude reglement van 12.07.2010 en die krachtens dit reglement van 12.07.2010 een vaststaand karakter hebben verkregen.

Dit reglement geldt voor onbepaalde duur.

Art. 4:

Afschrift van onderhavig reglement zal aan de deputatie en de provinciegouverneur worden toegestuurd.

Harelbeke op 24 november 2017

Alain TOP
burgemeester

