

Provincie Oost-Vlaanderen	Arrondissement Oudenaarde	Gemeente Wortegem-Petegem
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 26 OKTOBER 2017

Aanwezig : Aelvoet Carlos, Voorzitter;
 Vander Meeren Luc, Burgemeester;
 Nachtegale Veerle, Van den Dorpe Isabelle, Dhondt Willy en Van Tieghem Maarten, Schepenen;
 Vervaeck Marnix, Van Der Straeten Nicole, Van Driessche Gert, Van Merhaeghe Pascal, Cnudde Frank, De Cordier Koen, Cousaert Yves, Speleers Piet, Van Cauwenberghe Olivier, Desloovere Koen en Geeraerts Nancy, Raadsleden;
 Fonteyne Kurt, Voorzitter O.C.M.W. – Schepen, aanwezig met raadgevende stem;
 Buysschaert An, Secretaris.

DAGORDE: Grondbeleid. Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Woonbeleid. Leegstandsregister. Gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen. Herziening. Goedkeuring.

De Gemeenteraad,

In openbare zitting vergaderd;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en op de latere wijzigingen;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 30 september 2010 houdende goedkeuring van het gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen, aangevuld door het gemeenteraadsbesluit van 20 december 2012 en aangepast door de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2015;

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- 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, en op de latere wijzigingen;

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 ;

Overwegend dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden ;

Na beraadslaging ;

BESLUIT : met algemeenheid van stemmen.

1. Definities

Art.1. De definities van woningen en gebouwen uit artikel 1.2 van het Decreet grond- en pandenbeleid zijn van toepassing, evenals de andere definities uit artikel 1.2 van voornoemd decreet.

Provincie Oost-Vlaanderen	Arrondissement Oudenaarde	Gemeente Wortegem-Petegem
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Leegstaande gebouwen zijn gebouwen als omschreven in artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid.

Leegstaande woningen zijn woningen als omschreven in artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid.

2. Gemeentelijk leegstandsregister

Art.2. De gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.2.6 van het Decreet grond- en pandenbeleid.

Art.3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt na minimum 12 maanden leegstand opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag, met vermelding van de elementen die de leegstand staven, gevoegd worden.

De leegstand van een gebouw of woning wordt beoordeeld aan de hand van volgende objectieve indicaties :

- a. de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang ;
- b. het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop” ;
- c. het ontbreken van aansluitingen op de nutsvoorzieningen of verzegelde tellers ;
- d. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten, d.i. minder dan 5 m³ waterverbruik op jaarbasis of minder dan 100 KWh elektriciteitsverbruik op jaarbasis ;
- e. de indiening van een aanvraag om vermindering van het kadastraal inkomen, overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, naar aanleiding van leegstand of onproductiviteit ;
- f. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- g. het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning ;
- h. het vermoeden dat het gebouw of de woning niet of onvoldoende wordt gebruikt overeenkomstig de vergunde bestemming ;
- i. dichtgemaakte (dichtgetimmerde of –gemetselde), geblindeerde (dichtgeplakte of –geschilderde) of gesupprimeerde raamopeningen ;
- j. niet gewaarborgde wind- en/of waterdichtheid van het pand (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk dat niet meer afgesloten kan worden, infiltraties via dak en/of gevel(s)) ;
- k. ernstige inbandige vernielingen : pand werd deels vernield, gesloopt, ... ;
- l. het langdurig naar beneden blijven van rolluiken ;
- m. ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk ;
- n. uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus ;
- o. het niet bemeubeld zijn van het volledige of gedeeltelijke pand ;
- p. getuigenissen van ... ;
- q. onafgewerkte ruwbouw.

Art.4. De zakelijk gerechtigde wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving is vergezeld van de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag en omvat informatie inzake

- de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Art.5. § 1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, 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. Het be-

Provincie Oost-Vlaanderen	Arrondissement Oudenaarde	Gemeente Wortegem-Petegem
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

roepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- 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 beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd; de vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

- § 2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.
- § 3. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.
- § 4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:
- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1 of
 - als het niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of
 - als het niet is ondertekend.
- § 5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener.
Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van § 1 niet verstreken is.
- § 6. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de onvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning wordt geweigerd of verhinderd voor het feitenonderzoek.
- § 7. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent de beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.
- § 8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning op in het leegstandsregister vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.
- Art.6. § 1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig haar bestemming.
De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.
Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig zijn bestemming wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgen-

Provincie Oost-Vlaanderen	Arrondissement Oudenaarde	Gemeente Wortegem-Petegem
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

de maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

- § 2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:
- 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 de vraag tot schrapping betrekking heeft;
 - de bewijsstukken overeenkomstig § 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Art.7. Een zakelijk gerechtigde kan in beroep gaan tegen de weigering om een gebouw of woning uit het leegstandsregister te schrappen. Hij moet het beroep met een beveiligde zending instellen bij het college van burgemeester en schepenen, uiterlijk 30 dagen na het ontvangen van de mededeling dat de schrapping wordt geweigerd. Het college doet uitspraak over het beroep uiterlijk 90 dagen nadat deze het beroep heeft ontvangen. Wanneer het college geen uitspraak doet binnen die termijn, is het beroep stilzwijgend ingewilligd. Het college maakt zijn beslissing bekend met een beveiligde zending.

Art.8. De gemeenteraadsbesluiten dienaangaande van 30 september 2010, 20 december 2012 en 17 december 2015 worden opgeheven met onmiddellijke ingang.

Namens de Gemeenteraad,

De Secretaris,
get. Buysschaert An.

De Voorzitter,
get. Aelvoet Carlos.

Voor eensluidend afschrift,

De Secretaris,

De Voorzitter,

Buysschaert An.

Aelvoet Carlos.