

Reglement leegstaande woningen en gebouwen gemeente Hove



Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 §1, eerste lid, 3°, boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van het gemeentelijke leegstandsregister;

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c. een elektronische aangetekende zending;

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 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven;

6° leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij 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 stedenbouwkundige vergunning of melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen of afgeleverde of gedane omgevingsvergunning of melding in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, met latere wijzigingen. 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 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 slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwtechnische vereisten;

7° leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie, die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voortvloeit uit het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in boek 2, artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

9° leegstand bij nieuwbouw:

een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning 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 zijn functie;

10° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

11° woning: een goed vermeld in artikel 1.3 §1, eerste lid, 66° van boek 1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

12° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw of een woning:

- a) de volle eigendom,
- b) het recht van opstal of van erfpacht,
- c) het vruchtgebruik.

Artikel 2 Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het register leegstand bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- een lijst “leegstaande gebouwen”;
- een lijst “leegstaande woningen”.

Een woning die opgenomen is in de inventaris “ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen,” wordt niet opgenomen in het register leegstand.

§2. In elke lijst worden minimaal de volgende gegevens opgenomen :

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3 Inventarisatie van leegstand

§1. Onverminderd de toepassing van 89bis van het Wetboek van Strafvordering heeft de administratie toegang tot de bedrijfsruimten, gebouwen, woningen en kamers om alle voor de registratie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten.

§2. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand

belaste personeelsleden 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. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§4. De vaststelling van leegstand wordt vastgesteld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het ontbreken van een aangifte van een tweede verblijf;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het vermoeden van domiciliefraude;
- het vermoeden dat de woning of het gebouw niet gebruikt wordt overeenkomstig de vergunde functie;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden;
- onafgewerkte, vernielde en/of storende elementen aan het gebouw of de woning;
- langdurig neergelaten rolluiken;
- dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dicht geplakt, dicht geschilderd);
- ernstig vervuild glaswerk of buitenschrijnwerk;
- de woning is niet bemeubeld;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus of ontbrekende brievenbus;
- namen en opschriften verwijzen niet naar huidige eigenaars, bewoners of gebruikers van de woning of het gebouw;
- niemand valt aan te treffen in de woning of het gebouw, zelfs niet na herhaalde pogingen om aan te bellen of te kloppen aan de deur of pogingen om contact te leggen op het adres van de woning of het gebouw;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

Artikel 4 Kennisgeving van opname

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het gemeentelijke leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte die het beschrijvend verslag omvat;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

Artikel 5 Beroep tegen opname

§1. Binnen een termijn van dertig dagen ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de inventarisatie van het gebouw of de woning ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;
- de datum van indienen van het beroepschrift.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, 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.

De indiener voegt bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht.

§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 de gemeentelijke register geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is niet ontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in art 5 §1 van dit reglement of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 1,12° van dit reglement of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift niet ontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke 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 geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie 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 de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat binnen de termijn van negentig dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in de gemeentelijke leegstandsregister.

§8. Indien de beslissing tot opname in het gemeentelijk register niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning in het gemeentelijk register op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§9. De houder van het zakelijk recht kan tegen de beroepsbeslissing over de opname in het leegstandsregister beroep instellen bij de rechtbank van eerste aanleg binnen een termijn van drie maanden.

Artikel 6 Schrapping uit het gemeentelijke register

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden ononderbroken bewoond is of aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de woonfunctie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een plaatsbezoek.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt, gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie, via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6 §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit de inventaris;
- de datum van indienen van het verzoek.

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

Tegen de beslissing tot weigering van schrapping kan de eigenaar beroep aantekenen volgens de procedure bepaald in artikel 5.

Artikel 7 Inwerkingtreding

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijke reglement leegstaande woningen en gebouwen van 26 juni 2017.

Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

Artikel 8

§1. Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

§2. De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de uitvoering van dit besluit.