KORTRIJK

REGLEMENT OPMAAK LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 1. *Begripsomschrijvingen:*

1. Het Decreet: het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
2. Leegstandsregister: het gemeentelijk register, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
3. Pand**:** een gebouw of een woning;
4. administratie : de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;
5. beroepsinstantie : het college van burgemeester en schepenen;
6. leegstaand **gebouw** : Een gebouw waarvan 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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. 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 april 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.
7. leegstaande **woning** : Een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;
8. Leegstand bij nieuwbouw: Een nieuw pand wordt als leegstaand beschouwd indien het binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.
9. zakelijk gerechtigde : de houder van een van volgende zakelijke rechten :
   a) de volle eigendom;
   b) het recht van opstal of van erfpacht;
   c) het vruchtgebruik.

Artikel 2. *Het leegstandsregister*

De Stad Kortrijk houdt een leegstandsregister bij bestaande uit een inventaris 'leegstaande gebouwen' en een inventaris 'leegstaande woningen'.

In elke inventaris worden de volgende gegevens opgenomen :

1. het adres van het leegstaande pand;
2. de kadastrale gegevens van het leegstaande pand;
3. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 28°, van het Decreet;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte, vermeld in artikel 3;
5. de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname;
6. eventueel, de feiten die aanleiding geven tot een vrijstelling van de leegstandsheffing.
7. eventueel, de datum van de indiening van een beroep overeenkomstig artikel 5, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

***Artikel 3**. Opname in het register*
Een leegstaand pand wordt opgenomen in een van de inventarissen, vermeld in artikel 2, 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 vaststelling van leegstand van een gebouw of een woning wordt beoordeeld aan de hand van een of meerdere van volgende **indicaties**:

1. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
2. de onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
3. het langdurig aanbieden van het pand als "te huur" of "te koop";
4. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
5. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het pand kan worden uitgesloten;
6. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;
7. de aanvraag van een attest waaruit de leegstand blijkt, ten behoeve van een aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing;
8. getuigenissen, zoals verklaringen van omwonende(n), postbode of wijkagent;

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.
De administratieve akte, vermeld in het eerste lid, bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

***Artikel 4.** Kennisgeving*

De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen 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 zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§ 2. Beroep kan bij de beroepsinstantie aangetekend worden met een beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs of met een elektronisch aangetekende zending.
Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens :

- 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 ten onrechte is gebeurd, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

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 advocaat.
De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§ 3. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

§ 4. De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen :

- het beroepschrift is te laat ingediend of is niet overeenkomstig de bepalingen van artikel 5, §2;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde;

- het beroepschrift is niet ondertekend;

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

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 een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar.
Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 5. 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 nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§ 6. 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.

§ 7. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan een of meer personeelsleden van de gemeente.

Artikel 6. *Schrapping*

§1. 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 artikel 1,6°, 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.

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 de functie, zoals omschreven in art 1,7°. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

§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 paragraaf 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 orde van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

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

Artikel 7.

Onderhavig reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005. "
Het reglement 'Indicaties van leegstand van een gebouw of woning', goedgekeurd bij beslissing van de Gemeenteraad van 14.12.2009, wordt opgeheven bij de inwerkingtreding van huidig reglement.