

Reglement opname leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten

Artikel 1 Begripsomschrijvingen:

§1. Voor de toepassing van dit reglement opmaak van het register van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten wordt verstaan onder:

- 1) Administratie: de gemeentelijke dienst, die door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw en het beheer van het gemeentelijk register voor de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten;
- 2) Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, die als één geheel te beschouwen zijn en die toebehoren aan dezelfde eigenaar en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. De ruimte wordt niet beschouwd als bedrijfsruimte indien de woning van de eigenaar er een niet-afsplitsbaar onderdeel van uitmaakt en effectief wordt benut als verblijfsplaats;
- 3) Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze: een aangetekend schrijven; een afgifte tegen ontvangstbewijs; elke andere door de administratie toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 4) Economische activiteit: iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit.
- 5) Leegstaand en/of verwaarloosd bedrijfsgebouw: gebouw waarvan meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden;
- 6) wat beschouwen als gehele of gedeeltelijke verwaarlozing:
 - één of meer uitgesproken gebreken vertonen aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen of liften van het bedrijfsgebouw;
 - vochtindringing in het bedrijfsgebouw;
 - gevaar voor veiligheid of stabiliteit van het bedrijfsgebouw;
 - uitzonderlijk lang onafgewerkt blijven.
- 7) Zakelijk gerechtigde: de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom; het recht van opstal of van erfpacht; het vruchtgebruik.

Artikel 2 Register leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten

De administratie houdt een register bij van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. In dit register worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);

- het nummer en de datum van de administratieve akte.

Artikel 3 Opname van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen

Een leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte wordt opgenomen in het register 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/verwaarlozing staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand/verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

De leegstand wordt beoordeeld op basis van de volgende objectieve indicaties:

- meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen wordt niet effectief benut conform de functie van het gebouw;
- de verzameling van percelen behoren aan één en dezelfde eigenaar toe;
- een economische activiteit heeft plaatsgevonden of vindt plaats;
- de verzameling van de percelen heeft een minimale oppervlakte van 5 aren;
- de woning van de eigenaar (wanneer aanwezig) is afsplitsbaar en wordt niet benut door de eigenaar als zijn verblijfsplaats.

De verwaarlozing wordt beoordeeld op basis van volgende één of meerdere objectieve indicaties:

- er is geheel of gedeeltelijke verwaarlozing;
- er is/zijn één of meer uitgesproken gebreken aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen of liften van het bedrijfsgebouw;
- er is vochtindringing in het bedrijfsgebouw;
- er is gevaar voor veiligheid of stabiliteit van het bedrijfsgebouw;
- het gebouw blijft uitzonderlijk lang onafgewerkt.

Artikel 4 Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het register van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte eventueel met inbegrip van het beschrijvend verslag en het fotodossier (= de elementen die blijk geven van leegstand of verwaarlozing);
- het belastingreglement, met de tarieven en mogelijke berekening van de heffing, evenals de vrijstellingsgronden;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

Artikel 5 Beroep tegen registratie

§1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de derde dag volgend op de verzending van de kennisgeving, 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. Dit beroepschrift, dat ingediend wordt met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs, bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat de opname van het bedrijfsgebouw 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 het beroepschrift wordt ingediend 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 advocaatstagiair.

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.

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

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

De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 5;
- het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde als vermeld in artikel 2;
- 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.

§3 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 opsporing van leegstaande, onafgewerkte en/of bedrijfsruimten, gebouwen en woningen. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een bedrijfsruimte, een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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 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 inventaris.

§4 Indien de beslissing tot opname in de gemeentelijke inventaris niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie de bedrijfsruimte, het gebouw of de woning in de gemeentelijke inventaris op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand, onafgewerktheid en/of verwaarlozing.

Artikel 6 Schrapping uit het leegstandsregister

§1 Het bedrijfsgebouw 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 1,7° aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden of als het gebouw gesloopt werd.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie of de dag van de sloop. 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 bedrijfsgebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig §1 die aantonen dat het bedrijfsgebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde 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 zakelijk gerechtigde 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 Invoegetreding

Dir reglement treedt in voege vanaf 1 januari 2020.

Artikel 8 Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 285 tot en met 288 van het decreet lokaal bestuur en wordt bekendgemaakt aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330, 1ste lid van het decreet lokaal bestuur.