

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 16 december 2025

Aanwezig: Roxanne Leysen, voorzitter;
Ingrid Meulders, burgemeester;
Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, schepenen;
Koenraad Segers, schepen, voorzitter BCSD;
Anja Roofthoofd, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Cindy Verschueren, Guy De Wachter, Olivier Op de Beeck, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande, raadsleden;
Jo Briers, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

AGENDAPUNT:

Gemeentelijk registratiereglement leegstaande woningen en gebouwen.

DE GEMEENTERAAD:

FEITEN EN CONTEXT

Het besluit van de Gemeenteraad van 30 september 2025 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project Lokaal Woonbeleid en om het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw beheer en actualisering van het leegstandsregister inbegrepen is door het IGS IVLW Rivierenland goed te keuren.

De Vlaamse Codex Wonen stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen ook optimaal benut wordt.

Op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden. Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

WETTELIJKE MOTIVERING

Het ministerieel besluit van 3 april 2017 houdende goedkeuring van de subsidie voor IVLW Rivierenland.

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 40 en 41.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 11 september 2020.

INHOUDELIJKE MOTIVERING

De financiële toestand van de gemeente.

De noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 19 december 2017.

FINANCIËLE IMPACT

Voor 2026-2031 (BBC3.0) worden deze inkomsten voorzien in het meerjarenplan onder ARK 7374 en beleidsveld 0020 'fiscale aangelegenheden'.

Na beraadslaging:

BESLISSING

20 stemmen ja (Roxanne Leysen, Ingrid Meulders, Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, Koenraad Segers, Anja Roofthoof, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Cindy Verschueren, Guy De Wachter, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande), 1 stem onthouding (Olivier Op de Beeck)

Artikel 1 – begripsomschrijvingen.

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3, paragraaf 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 de gemeentelijke inventaris
- 2° beroepsinstantie: het College van Burgemeester en Schepenen
- 3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekende brief
 - 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 en/of 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 milieuv vergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuv vergunning, 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 bouwfysische 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 voorafging aan 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 en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt
- 11° woning: een goed vermeld in artikel 1.3, paragraaf 1, eerste lid, 66°, van boek 1 Vlaamse Codex Wonen van 2021
- 12° houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
- a) de volle eigendom
 - b) het recht van opstal of van erfpacht
 - c) het vruchtgebruik.

Artikel 2 – leegstandsregister.

Paragraaf 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.

Paragraaf 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 adres 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.

Paragraaf 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.

Paragraaf 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 gemeenteheffingen.

Paragraaf 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.

Paragraaf 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 inschrijving in de kruispuntbank van ondernemingen op het adres van het gebouw
- het ontbreken van een aangifte van een tweede verblijf
- het langdurig aanbieden van de woning / het gebouw 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/het gebouw niet gebruikt wordt overeenkomstig de vergunde functie
- de onmogelijkheid om de woning/het gebouw te betreden
- onafgewerkte en/of vernielde elementen aan de woning / het gebouw
- neergelaten rolluiken
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus of ontbrekende brievenbus
- namen en opschriften verwijzen niet naar huidige eigenaars, bewoners of gebruikers van het pand
- niemand valt aan te treffen in de woning/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 / het gebouw
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent, enzovoort.

Artikel 4 – kennisgeving van inventarisatie.

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

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

Artikel 5 – beroep tegen opname.

Paragraaf 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 de woning/het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft
- de bewijsstukken die aantonen dat de inventarisatie van de woning/het gebouw 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 advocaat-stagiair. De indiener voegt bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht.

Paragraaf 2.

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

Paragraaf 3.

Elk inkomend beroepschrift wordt in de gemeentelijke inventaris geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

Paragraaf 4.

Het beroepschrift is niet ontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 5, paragraaf 1, van dit reglement of
- als het beroepschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 1, 15°, van dit reglement of
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

Paragraaf 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.

Paragraaf 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 woning/een gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Paragraaf 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 inventaris.

Paragraaf 8.

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

Paragraaf 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.

Paragraaf 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 functie. 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.

Paragraaf 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 de woning / het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft
- de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6, paragraaf 1, die aantonen dat de woning / 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. Tegen de beslissing tot weigering van schrapping kan de eigenaar beroep aantekenen volgens de procedure bepaald in artikel 5.

Artikel 7 – slotbepalingen.

Paragraaf 1.

Dit reglement treedt in werking vanaf de goedkeuring door de Gemeenteraad.

Paragraaf 2.

Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met de uitvoering van dit besluit.

Artikel 8 – kennisgeving en afschriftverdeling.

Afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering over te maken aan:

- de dienst Financiën;
- de dienst Secretariaat;
- de dienst Communicatie en Informatie;
- het Administratief Toezicht – doorzendingsplicht;
- de dienst Wonen;
- de dienst Lokale Economie;
- de dienst Burgerzaken.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:

algemeen directeur
w.g. Jo Briers

voorzitter
w.g. Roxanne Leysen

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Handtekening(en)