



UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van : **15 december 2025**

Aanwezig: Els Robeyns, Burgemeester

Stéphanie Billen, Albert Thijs, Stijn Vandersmissen, Luc Knuts, Schepenen

Ilse Bosmans, Gerry Briers, Ronald Kenis, Marina Scholts, Nicky Plaisier, Paulien Appeltans,

Giel Hella, Benny Wijgaerts, Wendy Bex, Joeri Philtjens, Heidi Wijgaerts, Isabelle Beunckens,

Gert Vandenrijn, Raadsleden

Ellen Punie, Voorzitter

Chiel Herbots, Algemeen directeur

Domein: Woon- en leefomgeving

PUNT 19 : REGLEMENT VOOR INVENTARISATIE LEEGSTAND GEBOUWEN EN WONINGEN VANAF 1 JANUARI 2026

DE RAAD,

Voorgeschiedenis/aanleiding

Sinds 01/01/2017 is de bevoegdheid inzake het leegstandsbeleid van gebouwen en woningen volledig overgedragen aan de gemeente. Het bestaande gemeentelijke reglement inzake leegstand dient aangepast te worden aan de gewijzigde wetgeving.

Juridische grondslag

Decreet lokaal bestuur van 22.12.2017, gecoördineerd

Gemeentedecreet van 15.07.2005, gecoördineerd

Nieuwe gemeentewet van 24.06.1988, gecoördineerd

Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen

Grondwet, art. 170, § 4.

Vlaamse Codex Wonen van 2021:

artikel 2.2, waarbij de gemeente wordt aangeduid als regisseur van het lokale woonbeleid;

artikels 2.9 tot en met 2.14 betreffende de opmaak van een gemeentelijk leegstandsregister.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Ministerieel besluit van 12 december 2019 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2019-2025.

Besluit van de Vlaamse regering van 18 november 2018 betreffende het lokaal woonbeleid, dat gemeenten in een intergemeentelijk samenwerkingsverband oplegt om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken.



Gemeenteraadsbesluit van 20 juni 2019 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid "IGSW Haspengouw West" voor de periode 2019-2025, waarbij Stebo vzw opgenomen werd als projectuitvoerder.

Ministerieel besluit van 14 maart 2025 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode van 2026-2031

Gemeenteraadsbesluit van 26 september 2025 tot goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Haspengouw West' voor de projectperiode 2026-2031, waarbij Stebo vzw opgenomen werd als projectuitvoerder.

Toelichting (feiten en context)

Leegstand van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om volgende redenen:

- Leegstand is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent;
- Leegstaande woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme, krakers, vervuiling en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten;
- Leegstand creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt;
- Leegstaande woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren;
- Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich mee brengt.
- Leegstaande woningen en gebouwen in de gemeente verhogen onnodig het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.
- Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen.

Gemeenten houden op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 2.9 tot en met 2.14, een register van leegstaande woningen en gebouwen bij om langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente te voorkomen en bestrijden.

In het bestaande leegstandsreglement van 6 juli 2018 werden de indicaties van leegstand en de te volgen procedure tot vaststelling van leegstand reeds vastgelegd. Het huidige reglement beoogt enkel de aanpassing van dit reglement in overeenstemming met de gewijzigde wetgeving.

De raad beslist:

Volgend reglement voor inventarisatie van leegstaande woningen goed te keuren.



HOOFDSTUK 1 - Definities

Artikel 1. - Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 en 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **Administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. De gemeente kan hiervoor beroep doen op medewerkers van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, aangewezen door het college van burgemeester en schepenen.
2. **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen.
3. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
4. **Eigenaar:** (zakelijk gerechtigde) de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik. deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
5. **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 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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:** woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie; een woning die geregistreerd staat als tweede verblijf - zoals gedefinieerd in het geldende gemeentelijk



reglement betreffende de registratie en heffing op tweede verblijven wordt niet beschouwd als zijnde leegstaand.

8. **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 omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;
9. **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in art 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
10. **Ongeschikt en/of onbewoonbaar:** woningen en kamers die ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard zijn op basis van Deel 5 van de Vlaamse Codex wonen van 2021, of die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de wet van 24 juni 1988 houdende de Nieuwe Gemeentewet.
11. **Opname attest:** dit genummerde attest bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de indicaties die de leegstand staven en als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister; de datum van het opname attest geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.
12. **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
13. **Technische fiche:** een fiche waarmee het leegstandsonderzoek ter plaatse gebeurt vanop het openbare domein. Het bevat 2 of meer foto's van de woning, de vastgestelde aanwijzingen voor leegstand, een aanduiding van de indicaties van leegstand die ter plaatse worden vastgesteld, alsook informatie over de staat van de woning en de adresgegevens.
14. **Tweede Verblijf:** elke woongelegenhed waarvan degene die er kan verblijven, voor deze woongelegenhed op 1 januari van het dienstjaar niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters, maar op elk ogenblik door hen voor bewoning of verblijf kan gebruikt worden, door het voorleggen van bewijs van verbruik van nutsvoorzieningen, ongeacht het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitenverblijven, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans. Als tweede verblijf wordt niet beschouwd:
 - lokalen uitsluitend bestemd voor het uitoefenen van beroepsactiviteiten
 - tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagensZie het gemeentelijk "reglement voor de registratie en heffing op tweede verblijven" van de gemeente.
15. **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
16. **Woning:** een goed, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, 66°: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

HOOFDSTUK 2. LEEGSTANDSREGISTRATIE

Artikel 2. - Leegstandsregister

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

- 1° een lijst "leegstaande gebouwen";



2° een lijst “leegstaande woningen”.

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

- het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de eigenaar(s);
- het nummer en de datum van het opname attest;
- de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.
- eventueel, de datum van de indiening van een beroep zoals vermeld in artikel 5, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Artikel 3. - Registratie van leegstand

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen. Zowel eigen personeelsleden als medewerkers van het intergemeentelijke samenwerkingsverband kunnen hiertoe aangesteld worden. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden van de aangestelde personeelsleden worden omschreven in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Met het oog op de actualisering van het leegstandsregister organiseert de gemeente minimaal jaarlijks een algemene controle van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat.

§3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerd opname attest, dat uit één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag bestaat, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van het opname attest geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum. Het opname attest bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§4. De leegstand wordt beoordeeld op basis van twee of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- Het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliwoning;
- Het aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- De water- en/of winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (bv. belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet gesloten worden...);
- Renovatiewerkzaamheden die aan de gang zijn;
- Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- Een volle of dichtgeplakte brievenbus;
- Een bij de woning of het gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is (lang gras, onverzorgd, hinderlijke planten, afval in te tuin, ...)
- Rolluiken die neergelaten zijn;
- Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- De onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;

- Het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- Aanvraag om vermindering van onroerende voorbelasting naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- Getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- De woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- Indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie gebruikt wordt;
- Indicaties dat het gebouw niet volgens zijn functie wordt gebruikt;
- Andere relevante indicaties van leegstand die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

§5. Een gebouw (al dan niet met woonfunctie) dat in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als leegstaand gebouw of als een leegstaande woning opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Een woning die of een gebouw dat geïnventariseerd is als verwaarloosd kan eveneens worden opgenomen in het leegstandsregister en omgekeerd.

Een woning geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning die geregistreerd is als tweede verblijf kan niet opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§6. Een nieuwbouw wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

Artikel 4. - Kennisgeving van registratie

§1. De eigenaar(s) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- het opname attest met inbegrip van de technische fiche;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister;

Artikel 5. - Beroep tegen registratie

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

- de identiteit en het adres van de indiener;



- de vermelding van het nummer van het opname attest 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.

Een laattijdig ingediend beroep tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 6.

§2. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de eigenaar(s), 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.

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

§4. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging door middel van een brief of een e-mail verstuurd.

§5. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in Art.5§1 of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een eigenaar of overeenkomstig de bepalingen in Art.5§2 of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit zo snel mogelijk mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van Art.5§1 niet verstreken is.

§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 binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift, en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener ervan.

§8. Als het beroep wordt ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het leegstandsregister.

§9. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de eigenaar onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand, zijnde de opnamedatum vermeld op het opname attest.

Artikel 6. - Schrapping uit het gemeentelijk leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een eigenaar bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1§8.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een eigenaar 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.

§2. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data (bv. inschrijving in de bevolkingsregisters) of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een huurovereenkomst op zich is onvoldoende om als bewijs te gelden voor de beëindiging van leegstand van een gebouw of woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de eigenaar een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de vermelding van het nummer van het opname attest en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
3. de bewijsstukken overeenkomstig 6§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 beveiligde zending gehanteerd.

§4. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 7. - Kennisgeving toezicht

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement.

Artikel 8. - Overgangsbepaling

Het reglement betreffende 'de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen' van 6 juli 2018 wordt opgeheven vanaf het ingaan van dit reglement op 1 januari 2026.

Woningen en gebouwen die reeds werden opgenomen in het leegstandsregister, blijven opgenomen in het register met behoud van hun oorspronkelijke opnamedatum.



BESLUIT:
Goedkeuren
eenparig

Het raad beslist:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 en 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **Administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. De gemeente kan hiervoor beroep doen op medewerkers van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, aangewezen door het college van burgemeester en schepenen.
2. **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen.
3. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
4. **Eigenaar:** (zakelijk gerechtigde) de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik. deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
5. **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 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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:** woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie; een woning die geregistreerd staat als tweede verblijf - zoals gedefinieerd in het geldende gemeentelijk reglement betreffende de registratie en heffing op tweede verblijven wordt niet beschouwd als zijnde leegstaand.;
8. **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 omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;
9. **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in art 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
10. **Ongeschikt en/of onbewoonbaar:** woningen en kamers die ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard zijn op basis van Deel 5 van de Vlaamse Codex wonen van 2021, of die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de wet van 24 juni 1988 houdende de Nieuwe Gemeentewet.
11. **Opname attest:** dit genummerde attest bestaat uit een fotodossier, een beschrijvend verslag met vermelding van de indicaties die de leegstand staven en als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister; de datum van het opname attest geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.
12. **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
13. **Technische fiche:** een fiche waarmee het leegstandsonderzoek ter plaatse gebeurt vanop het openbare domein. Het bevat 2 of meer foto's van de woning, de vastgestelde aanwijzingen voor leegstand, een aanduiding van de indicaties van leegstand die ter plaatse worden vastgesteld, alsook informatie over de staat van de woning en de adresgegevens.
14. **Tweede Verblijf:** elke woongelegenheden waarvan degene die er kan verblijven, voor deze woongelegenheden op 1 januari van het dienstjaar niet ingeschreven is in de bevolkingsregisters, maar op elk ogenblik door hen voor bewoning of verblijf kan gebruikt worden, door het voorleggen van bewijs van verbruik van nutsvoorzieningen, ongeacht het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitenverblijven, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans. Als tweede verblijf wordt niet beschouwd:
 - lokalen uitsluitend bestemd voor het uitoefenen van beroepsactiviteiten
 - tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens
 Zie het gemeentelijk "reglement voor de registratie en heffing op tweede verblijven" van de gemeente.
15. **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
16. **Woning:** een goed, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, 66°: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
- 17.

1. HOOFDSTUK 2. LEEGSTANDSREGISTRATIE

Artikel 2. Leegstandsregister



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

- 1° een lijst "leegstaande gebouwen";
- 2° een lijst "leegstaande woningen".

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

- het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de eigenaar(s);
- het nummer en de datum van het opname attest;
- de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.
- eventueel, de datum van de indiening van een beroep zoals vermeld in artikel 5, en de datum en de aard van de beslissing in beroep.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen. Zowel eigen personeelsleden als medewerkers van het intergemeentelijke samenwerkingsverband kunnen hiertoe aangesteld worden. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden van de aangestelde personeelsleden worden omschreven in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Met het oog op de actualisering van het leegstandsregister organiseert de gemeente minimaal jaarlijks een algemene controle van de gebouwen en de woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat.

§3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerd opname attest, dat uit één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag bestaat, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van het opname attest geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum. Het opname attest bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§4. De leegstand wordt beoordeeld op basis van twee of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- Het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliwoning;
- Het aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- De water- en/of winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (bv. belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet gesloten worden...);
- Renovatiewerkzaamheden die aan de gang zijn;
- Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- Een volle of dichtgeplakte brievenbus;
- Een bij de woning of het gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is (lang gras, onverzorgd, hinderlijke planten, afval in te tuin, ...)

- Rolluiken die neergelaten zijn;
- Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- De onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- Het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- Aanvraag om vermindering van onroerende voorbelasting naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- Getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- De woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- Indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie gebruikt wordt;
- Indicaties dat het gebouw niet volgens zijn functie wordt gebruikt;
- Andere relevante indicaties van leegstand die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

§5. Een gebouw (al dan niet met woonfunctie) dat in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als leegstaand gebouw of als een leegstaande woning opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Een woning die of een gebouw dat geïnventariseerd is als verwaarloosd kan eveneens worden opgenomen in het leegstandsregister en omgekeerd.

Een woning geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning die geregistreerd is als tweede verblijf kan niet opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§6. Een nieuwbouw wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

§1. De eigenaar(s) wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- het opname attest met inbegrip van de technische fiche;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister;

Artikel 5. Beroep tegen registratie



§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een eigenaar 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 vermelding van het nummer van het opname attest 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.

Een laattijdig ingediend beroep tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 6.

§2. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de eigenaar(s), 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.

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

§4. Elk inkomend beroepschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging door middel van een brief of een e-mail verstuurd.

§5. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in Art.5§1 of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een eigenaar of overeenkomstig de bepalingen in Art.5§2 of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit zo snel mogelijk mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van Art.5§1 niet verstreken is.

§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 binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift, en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener ervan.

§8. Als het beroep wordt ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het



leegstandsregister.

§9. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de eigenaar onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand, zijnde de opnamedatum vermeld op het opname attest.

Artikel 6. Schrapping uit het gemeentelijk leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een eigenaar bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1§8.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een eigenaar 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.

§2. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data (bv. inschrijving in de bevolkingsregisters) of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een huurovereenkomst op zich is onvoldoende om als bewijs te gelden voor de beëindiging van leegstand van een gebouw of woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de eigenaar een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de vermelding van het nummer van het opname attest en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
3. de bewijsstukken overeenkomstig 6§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 beveiligde zending gehanteerd.

§4. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 7. Kennisgeving toezicht

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement.



Artikel 8. Overgangsbepaling

Het reglement betreffende 'de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen' van 6 juli 2018 wordt opgeheven vanaf het ingaan van dit reglement op 1 januari 2026.

Woningen en gebouwen die reeds werden opgenomen in het leegstandsregister, blijven opgenomen in het register met behoud van hun oorspronkelijke opnamedatum.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:

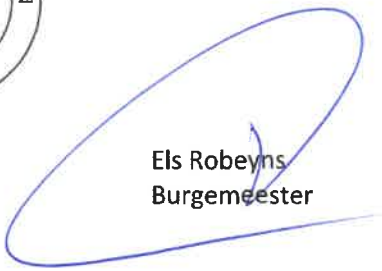
De algemeen directeur
get. Chiel Herbots

De voorzitter gemeenteraad
get. Ellen Punie

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL




Chiel Herbots
Algemeen directeur


Els Robeyns
Burgemeester