

ZITTING VAN 15 DECEMBER 2025

Aanwezig:

Nathalie Hellinckx, Schepen-Voorzitter
Maarten Mast, Burgemeester
David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher, Schepenen
Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Jean De Block, Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter, Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Martine Devis, Niki De Proft, Tim De Ridder, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de Vreken, Lieven Vanderstappen, Raadsleden
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

WONEN	Gemeentelijk reglement opname van leegstaande woningen en gebouwen
GR/2025/315	
Openbare zitting	

Regelgeving:

Gelet op de gecoördineerde Grondwet, artikel 41, 162 en 170, § 4;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op Boek 2, Deel 2, Titel 3, artikels 2.9 - 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op Boek 2. Deel 2. Titel 4 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Onder artikel 2.14 staat leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken opgenomen als basisinitiatief;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2025 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel West-Brabant";

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 20 december 2021 houdende een gemeentelijk reglement opname van leegstaande woningen en gebouwen;

Omschrijving/overwegende:

Overwegende dat het bestaande gemeentelijk reglement betreffende opname van leegstaande woningen en gebouwen dient te worden hernieuwd;

Overwegende dat de gemeente deelt uitmaakt van de Interlokale Vereniging Woonwinkel West-Brabant. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen als verplichte activiteit (2020-2025) en als basisactiviteit (2026-2031) zoals vermeld in artikel 2.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Overwegende dat langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat leegstand van woningen opsporen, registreren en aanpakken een gemeentelijke bevoegdheid is. Gemeenten hebben een ruime vrijheid om te bepalen hoe ze leegstand bestrijden, maar er zijn enkele basisvoorwaarden:

- Gemeenten met een leegstandsregister moeten de definities uit de Vlaamse Codex Wonen (art. 2.9–2.14) gebruiken;
- Nieuwbouw mag pas zeven jaar na de vergunning, zonder functiegebruik, als leegstaand worden beschouwd;
- Schraping uit het register gebeurt als het gebouw of de woning zes maanden volgens de functie wordt gebruikt;
- De gemeentelijke registratie geldt enkel voor gebouwen zonder economische functie of met een economische functie op percelen kleiner dan 500 m², die niet onder het decreet van 19 april 1995 vallen;

Overwegende dat volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Er wordt voortaan gesproken van 'opnameattest' in plaats van administratieve akte en beschrijvend verslag;
- Identiteit en adres van de houder(s) van het zakelijk recht worden niet meer opgenomen omwille van GDPR;
- De definities van 'gebouw' en 'woning' werden geactualiseerd. Hierbij is de verwijzing naar het Grond- en Pandendecreet vervangen door een verwijzing naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021, volgens de geldende regelgeving;
- Er wordt geen onderverdeling (appartement, kamer, ...) meer gemaakt van een woning;
- Overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen kan een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand worden beschouwd indien het, binnen een termijn van zeven jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg, niet in gebruik wordt genomen. Het gemeentelijk reglement hanteert een termijn van vijf jaar. Dit kan niet als verstrenging worden toegepast, aangezien de termijn van zeven jaar een decretale bepaling betreft die niet door lokale regelgeving mag worden ingeperkt;

Overwegende dat het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur;

BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het onderstaande reglement opname van leegstaande woningen en gebouwen goed;

Artikel 2 - Begripsomschrijvingen

1. Administratie: de personeelsleden die door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband belast zijn met de opsporing van leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen. Zij bezitten onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden. De administratie voert alle taken uit met betrekking tot de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstands- en verwaarlozingsregister;

2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een (elektronisch) aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - via het e-loket;
 - elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
3. 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, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
4. Houder (of medehouder) van het zakelijk recht: de persoon of personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;
5. 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;
 - 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, zoals vermeld in artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
6. Leegstaande woning:
 - Een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf 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 over 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 of een functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen, zoals omschreven in art 6°/1;
 - 6°/1: De volgende functies brengen een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee: samenkomsten en activiteiten van feitelijke verenigingen of andere verenigingen zonder winstoogmerk, die voornamelijk gebruik maakt van

onbezoldigde vrijwilligers, en voor zo ver zij een band hebben met de inwoners van de gemeenten zoals blijkt uit ledenbestanden en deelnemers;

7. 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 voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie;
8. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
9. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
10. Vertegenwoordiger van de houder van het zakelijk recht: persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht. De houder van het zakelijk recht voegt bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij deze optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.
11. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Artikel 3 - Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een register bij van leegstaande woningen en gebouwen;

§2. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2. het dossiernummer;
3. de datum van opname in het leegstandsregister;

Artikel 4 - Vaststelling van leegstand

§1. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd wanneer 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;

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer deze niet wordt aangewend in overeenstemming met de woonfunctie gedurende een termijn van minstens twaalf opeenvolgende maanden;

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerd opnameattest. Dit attest bevat minstens één foto en een vermelding van de indicaties die de leegstand staven. De datum van het opnameattest geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en als opnamedatum in het register;

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van minstens één objectieve indicatie uit onderstaande lijst:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning op het adres van de woning of het gebouw;
- het ontbreken van een aansluiting op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik overeenkomstig de functie van de woning of het gebouw kan worden uitgesloten;
- verwaarloosde buitenruimte door opschietende en niet onderhouden beplanting, geen tekenen van betreding, of tekenen van vernieling aan of in de woning, het gebouw of de omgeving;
- de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang, dichtgemetselde of dichtgetimmerde gevelopeningen;

- ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- de woning of het gebouw is niet bemeubeld of ingericht;
- getuigenissen: verklaringen van buurtbewoners, postmedewerkers, wijkinspecteurs, gemeenschapswachten of andere betrokkenen;
- de woning of het gebouw wordt niet gebruikt overeenkomstig de functie;
- het ontbreken van openingsuren of bedrijfsinformatie bij een gebouw of online;
- het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) voor een gebouw;
- een onbruikbaar gemaakte, weggehaalde of (over)volle brievenbus;

§4. Een woning of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan ook worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen;

§5. Register tweede verblijven en register leegstaande woningen en gebouwen kunnen niet gecombineerd worden. Bij twijfel of onvoldoende bewijzen zal de administratie de woning opnemen in het register van leegstaande woningen en gebouwen;

§6. Een woning dat opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen. Omgekeerd kan dit wel, een woning die opgenomen wordt in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, kan nadien ook opgenomen worden in de gewestelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen;

§7. Assistentiewoningen worden juridisch niet als afzonderlijke woningen beschouwd. Ze kunnen enkel als leegstaand worden geregistreerd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw niet gebruikt wordt volgens de functie van het gebouw;

Artikel 5 - Kennisgeving van de opname

§1. Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister;

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan de verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft;

Artikel 6 - Beroep tegen de opname

§1. Het beroepschrift moet minstens de volgende gegevens bevatten:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. het dossiernummer en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister onterecht is gebeurd. De opname kan worden betwist met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

§2. De houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger dient beroep in tegen de opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen binnen een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de beveiligde zending over de opname in het leegstandsregister;

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §2 niet verstreken is. Dan vervalt het eerste beroep;

§4. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. De beslissing wordt genomen op basis van de stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een beslissing op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd, of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek;

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent de beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de indiening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend;

§6. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister;

Artikel 7 - Schraping uit het leegstandsregister

§1. De administratie kan op eigen initiatief een woning of gebouw uit het leegstandsregister schrappen;

§2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger bewijst dat:

- de woning gedurende minstens zes opeenvolgende maanden wordt aangewend overeenkomstig de woonfunctie, of de functie zoals omschreven in art 2, 6°/1.
- de woning volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin;

§3. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer een houder van het zakelijk recht bewijst dat:

- meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende minstens zes opeenvolgende maanden wordt aangewend overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2, 5°, of
- het gebouw volledig werd gesloopt en dit blijkt uit objectieve vaststellingen, waaronder de volledige ruiming van het puin;

§4. De schraping uit het leegstandsregister geldt met terugwerkende kracht vanaf de eerste dag waarop de woning of het gebouw overeenkomstig de functie werd gebruikt, of vanaf de datum waarop het puin volledig werd geruimd na sloop;

§5. De loutere voorlegging van een (handels)huurovereenkomst kan niet volstaan als bewijs voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft over de effectieve benutting van het gebouw of de woning;

§6. De houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger kan via het e-loket of via het meldingsformulier een schraping aanvragen. De schrappingaanvraag bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het dossiernummer en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schraping betrekking heeft;
- de bewijsstukken zoals vermeld in §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister;

§7. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schraping uit het leegstandsregister. Bij bewoning dient het effectief gebruik te worden aangetoond door een inschrijving van minstens zes opeenvolgende maanden in het bevolkingsregister. Indien dit onvoldoende blijkt, bij niet-occasioneel gebruik, ander gebruik of bij sloop kan de administratie een aanvullend feitenonderzoek uitvoeren.

§8. Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de melding via het e-loket of de datum van ontvangst van het meldingsformulier;

§9. De administratie neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek en brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het leegstandsregister;

§10. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6. Dezelfde termijnen en procedures gelden;

Artikel 8 - Overgangsbepaling

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeenteraadsbesluit van 20 december 2021 houdende het reglement opname leegstandsregister woningen en gebouwen. Woningen en gebouwen die voor 1 januari 2026 zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, blijven opgenomen met behoud van hun opnamedatum. Deze opname blijft rechtsgeldig en vormt de basis van de toepassing van dit reglement, tenzij de eigenaar aantoont dat de woning of het gebouw niet langer leegstaat volgens de bepalingen van dit reglement;

Artikel 9 - Bekendmaking

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Datum uittreksel
16 december 2025

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx