

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 11 december 2025.

Aanwezig: Chris Delneste, voorzitter van de raad
Francis Benoit, burgemeester
Jan Deprez, Willem Vanwynsberghe, Isabelle Vereecke, schepenen
Bram Deloof, voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst
Johan Schietgat, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Jeroen Dujardin,
Johan Bossuyt, Ann Dendauw Van Ooteghem, Marc Plets, Eveline
Van Haverbeke, Tom Leece, Céline D'Halluin, Greta Verhaeghe,
Lotje Verschaete, Emma Bernolet, Geert Lesage, Christophe
Dewaele, Larisa Petrova, raadsleden
Els Persyn, algemeen directeur

Verontschuldigd: Sarah Stamper, raadslid

Voorwerp **Gemeentelijk reglement op de inventarisatie van gebouwen, woningen en kamers die beschouwd worden als leegstaand**
- opheffen beslissing goedgekeurd door de gemeenteraad
van 23 april 2020
- goedkeuren aangepast reglement

In openbare vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Artikel 170§4 van de grondwet.

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Het decreet van 27 maart 2009 en latere wijzigingen, betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het decreet van 15 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de Vlaamse Wooncode.

Het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Feiten, context en argumentatie

Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast.

Leegstand is meestal ook een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer werk voor de gemeente met zich meebrengen onder de vorm van het bestrijden van overlast en het nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

Daarnaast zijn leegstaande woningen en gebouwen niet beschikbaar op de huizenmarkt. Dit terwijl een groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden. Leegstand vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld en het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van de gemeente.

De gemeente inventariseert leegstand sinds 2011. Het meest recente inventarisatiereglement dateert van 23 april 2020. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het reglement van 23 april 2020 zijn:

- De aanpassing van de definitie van leegstand naar aanleiding van een arrest van het hof van beroep van Gent op 21 oktober 2025. Hierbij wordt de vermelding dat er sprake is van leegstand wanneer een gebouw, woning of kamer gedurende 12 opeenvolgende maanden niet gebruikt wordt volgens zijn functie, vervangen door een verwijzing naar minstens 2 indicatoren van leegstand. Indicatoren van leegstand zijn bijvoorbeeld het ontbreken van een inschrijving gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden, het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf, het langdurig te koop of te huur aanbieden, de onmogelijkheid om het pand te betreden...
- Vermelding van de jaarlijkse inventarisatiedatum van 15 november.
- Verduidelijken van de richtlijnen wanneer een beveiligde zending wordt gebruikt.
- Schraping bij sloop.
- Ambtshalve schraping van de inventaris.

Verwijzingen

Beslissing van de gemeenteraad van 23 april 2020 betreffende de goedkeuring van het gemeentelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand.

Beslissing van de gemeenteraad van 25 februari 2021 betreffende de goedkeuring van het woonplan 2021-2025.

Het subsidiedossier van de intergemeentelijke samenwerking Woonwijs, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 18 september 2025, inzonderheid de actie onder beleidsprioriteit 1: Leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registeren en aanpakken.

Publieke stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

Het gemeentelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstaand, goedgekeurd door de gemeenteraad van 23 april 2020, wordt opgeheven.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt onderstaand aangepast reglement goed met als doel de leegstand van gebouwen, woningen en kamers in de gemeente te inventariseren.

Artikel 1: Definities

1. Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid en / of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2. Administratieve akte: het stuk waarin de leegstand wordt vastgesteld.

3. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

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 en dat niet beantwoordt aan de definitie van een woning zoals bedoeld onder 3.*

5. *Kamer: een soort woning waarin een toilet, een bad of een douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.*

6. *Zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik.*

7. *Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs.*

8. *Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw, de woning of de kamer in het leegstandsregister wordt opgenomen of na schrapping wordt heropgenomen.*

9. *Inventarisatieperiode: periode waarin het pand opgenomen is op de gemeentelijke inventaris leegstand.*

10. *Leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien minstens twee indicatoren van leegstand vervuld zijn. 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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, of met de functie vermeld in een overeenkomstig eerdere wetgeving afgeleverde vergunning, gedane melding of aktename. 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, er zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd 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.*

11. *Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer minstens twee indicatoren van leegstand vervuld zijn. Handelshuizen waarvan het woongedeelte niet afzonderlijk toegankelijk is vanaf de straat en waarvan minstens het commercieel gedeelte wordt gebruikt, worden uitgesloten van inventarisatie.*

12. *Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg voldoet aan minstens twee indicatoren van leegstand.*

13: *Leegstaande kamer: een kamer wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij voldoet aan minstens twee indicatoren van leegstand.*

14. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 2: Inventaris

§1. De administratie maakt drie afzonderlijke inventarissen: een inventaris leegstaande gebouwen, een inventaris leegstaande woningen en een inventaris leegstaande kamers. Alle inventarissen worden samen ondergebracht in het leegstandsregister.

§2. Woningen die door het Vlaams gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in een van de inventarissen, vermeld in §1, aan de hand van een genummerde en gemotiveerde administratieve akte.

Artikel 3: Wijze van inventarisatie

§1. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van objectieve indicatoren, zoals daar onder meer zijn (niet-limitatieve lijst):

- Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of de vaststelling dat er minstens 12 onafgebroken maanden geen inschrijving in het bevolkingsregister voorkomt;
- De onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, vb. door een geblokkeerde toegang;
- Het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- Het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop';
- Het ontbreken van aansluitingen van nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik dat niet in overeenstemming is met een normaal gebruik van de woning of het gebouw;
- Het vermoeden van een fictieve inschrijving als domiciliëringsadres;
- De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van de inkomstenbelasting 1992;
- De winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd omwille van zeer zware infiltraties van het dak, de gevels, belangrijke glasbreuk op één of meerdere plaatsen, het buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, onafgewerkte ruwbouw, gedeeltelijk vernielde of gesloopte woning;
- Het ontbreken van minimaal comfort in de woning zoals een bed, was- en kookgelegenheid;
- Getuigenissen;
- Andere indicaties die bij controlebezoeken kunnen vastgesteld worden.

§2. De ambtenaren van de administratie zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning op te sporen en in een genummerde en gemotiveerde administratieve akte vast te stellen.

§3. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen, woningen en kamers in het leegstandsregister.

§4. De gemeentelijke inventaris leegstand wordt jaarlijks opgemaakt op 15 november.

Artikel 4: Betwistingen inventaris leegstand

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 3 §3, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie, zijnde het college van burgemeester en schepenen, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§2 Het beroepsschrift dient ingediend met een beveiligde zending of door afgifte tegen ontvangstbewijs. Het beroepsschrift 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 beroepsschrift betrekking heeft;*
- Een of meer bewijsstukken die de vaststelling van leegstand betwisten. Dit kan met alle bewijsstukken van gemeen recht, met uitzondering van de eed.*

Als het beroepsschrift 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 raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§3. Zolang de indieningstermijn van 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken beschouwd wordt.

§4 De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepsschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepsschrift binnen een termijn van negentig dagen. De beroepsinstantie toetst de ontvankelijkheid van het beroepsschrift. Het beroepsschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- Het beroepsschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 4 §1;*
- Het beroepsschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger;*
- Het beroepsschrift is niet ondertekend.*

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee binnen een termijn van negentig dagen met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§5. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften 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.

§6. 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 beroepsschrift. 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.

§7. 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 administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de inventarisatiedatum.

Artikel 5: Schrapping uit de inventaris

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1 §10, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Als datum van schrapping wordt vermeld de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld in artikel 1 §10.

§2. Een woning of kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie vermeld in artikel 1 §11 of §13. Als datum van schrapping wordt vermeld de eerste dag dat de woning of kamer weer 'functie-eigen' werd gebruikt, dus vanaf de eerste dag van deze zes maanden.

§3. Een gebouw, woning of kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer na sloop het puin verwijderd is.

§4. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. De administratie 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 met een beveiligde zending indien ze voor de verzoeker negatief is.

§5. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in artikel 4.

§6 Indien de gemeente, zonder dat de belanghebbende zelf initiatief neemt, zelf vaststelt dat een gebouw, woning of kamer in aanmerking komt voor schrapping, dan kan de gemeente dit pand ambtshalve van de inventaris schrappen zonder dat dit voor de belanghebbende tot ruimere rechten kan leiden. De zakelijke gerechtigde wordt hiervan per gewone zending op de hoogte gebracht.

Artikel 3

Deze beslissing is onderworpen aan het bestuurlijk toezicht.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

algemeen directeur,
(get.) Els Persyn

voorzitter van de raad,
(get.) Chris Delneste

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur
Els Persyn

burgemeester
Francis Benoit