

Uittreksel uit de notulen van De gemeenteraad

Zitting van 18 december 2025

27

Ruimte - Administratief reglement vaststelling leegstand - beslissing

Aanwezig:

Pedro Matthys; Annick Vermeulen; Stijn Timmerman; Peter Haesaert; Bart Vergote; Charlotte Vermeulen; Sofie Pollet; Ellen Goes; Katrien De Maré; Dominiek Sneppe; Krista Vander Meulen; Ilse Demeulemeester; Ann Pattyn; Günther Descheemaecker; Benny Vandamme; Niko Larock; André De Splentere; Pieter-Jan Desmedt; Birgit Icket; Nico De Ruwe; Kati De Voogt; Paul Braem; Joke De Craemer; Koen Lannoo; Gerda Buffel; Bernd Ramandt; Sabine Vermeire

Afwezig:

Emma Casteleyn

Besluit

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- artikelen 40 en 41, 14° van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bijhorende uitvoeringsbesluiten

Aanleiding

- het vaststellen van een gemeentelijke belastingreglement op leegstand van woningen en gebouwen
- het vaststellen van de gemeentelijke belastingreglementen is de bevoegdheid van de gemeenteraad

Procedure

- goedkeuring beslissing door de gemeenteraad
- bekendmaking op de gemeentelijke website

Motivering

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid
 - de gemeente Zedelgem maakt samen met de gemeenten Beernem, Oostkamp, Torhout en Damme deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid De Woonwinkel. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen als verplichte activiteit
 - 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 meebrengt
- 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.
- de gemeenten kunnen een reglement aannemen om nadere materiële en procedurele regels voor het leegstandsregister te bepalen.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 20 stem(men) voor: Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Paul Braem; Charlotte Vermeulen
- 6 onthouding(en): Gerda Buffel; Koen Lannoo; Niko Larock; Ann Pattyn; Bernd Ramandt; Dominiek Sneppe

Besluit

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid dat door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister
- 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
- woning: elk onroerend goed of deel van een onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- 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.

- leegstaande woning: een woning die beschouwd wordt als leegstaand conform art. 2.10 e.v. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1. hetzij de woonfunctie

2. hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt

- 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 zijn functie

- leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

- opnamedatum: de datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van de leegstand en als opnamedatum

- administratieve akte: officiële akte die door de gemeente wordt opgesteld om de leegstand van een gebouw of woning vast te stellen en dit gebouw op te nemen in het leegstandsregister

- houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning

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".

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

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

1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

3° de identiteit en het (de) adres(sen) 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

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. Bevoegdheid

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 gemeentebelastingen.

§2. Onderzoek van de leegstand

De leegstand wordt beoordeeld op basis van meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dichtgemaakte of volle brievenbus gedurende lange tijd;
- een verwaarloosde of slecht onderhouden tuin of omgeving (lang gras, onverzorgd,)
- rolluiken die langdurig 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;
- dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dicht geplakt, dicht geschilderd);
- vernielingen aan of in de woning of aan de omgeving van de woning;
- ernstig vervuild glaswerk of buitenschrijnwerk;
- de water- of winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd:
 1. zware infiltraties via het dak of de gevel
 2. belangrijke glasbreuk op 1 of meerdere plaatsen
 3. het niet kunnen afsluiten van buitenschrijnwerk
 4. onafgewerkte ruwbouw
 5. gedeeltelijke vernieling of sloop van de woning of het gebouw;
- de woning is niet bemeubeld (visueel vastgesteld door ramen/andere openingen)
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- een aanvraag tot het bekomen van een verminderd kadastraal inkomen omwille van leegstand of niet-productiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;

Deze lijst is niet beperkend.

§3. Opname in het leegstandsregister

Als uit het voormeld onderzoek blijkt dat de toestand van leegstand minimum 12 maanden aanhoudt wordt het leegstaand gebouw of de leegstaande woning opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven.

De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

Artikel 4

Kennisgeving van registratie

§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.

De kennisgeving bevat:

- 1° de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag.
- 2° informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- 3° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- 4° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

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 zijn 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 de administratieve akte betrekking heeft.

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 houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen 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:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
- 2° de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

3° 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.

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 als advocaat-stagiair.

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

§3. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. Het college van burgemeester en schepenen 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. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener van het beroep.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht 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.

§9. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg.

Artikel 6

Schrapping uit het leegstandsregister

§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 aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie.

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 onderzoek ter plaatse.

§2. 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, vermeld in artikel 1, 6°, 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. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§3. Een woning of gebouw waarvoor een functiewijziging werd aangevraagd en vergund, wordt uit het leegstandsregister geschrapt op datum van de opmaak van het verslag van het feitenonderzoek dat de functiewijziging bevestigt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de

nieuwe functie. De functiewijziging moet door de zakelijk gerechtigde gemeld worden aan de administratie, gestaafd met een kopie van de stedenbouwkundige vergunning tot functiewijziging, samen met het verzoek om het gebouw of de woning uit het leegstandsregister te schrappen.

§4. Een woning of gebouw dat gesloopt werd, wordt uit het leegstandsregister geschrapt op datum van het verslag van het feitenonderzoek dat de sloop bevestigt. De sloop moet door de zakelijk gerechtigde gemeld worden aan de administratie, samen met het verzoek om het gebouw of de woning uit het leegstandsregister te schrappen.

§5. 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 vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 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 aangetekende verzending gehanteerd.

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. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7

Overgangsbepalingen

§1. Woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als 'leegstaand' overeenkomstig de bepalingen van het administratief reglement 'vaststelling leegstand' en die op 31 december 2025 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen in het leegstandsregister met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum. Het bedrag van de heffing wordt volgens deze inventarisatiedatum bepaald, evenwel met toepassing van de heffingsbedragen volgens het huidige belastingreglement. De leegstand moet niet opnieuw bewezen worden. Toegekende vrijstellingen blijven van kracht.

Artikel 8

Het bestaande reglement van 19 december 2019 'vaststelling leegstand' wordt opgeheven en vervangen door dit reglement.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 9

Het reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur en latere wijzigingen.

Artikel 10

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Pedro Matthys
voorzitter

**Voor eensluidend verklaard
afschrift**

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Annick Vermeulen
burgemeester

 Elektronisch ondertekend op
23/12/2025 door Sabine Simonne
Vermeire

 Elektronisch ondertekend op
23/12/2025 door Annick Margriet
Vermeulen