

Aanwezig: Filip Vanparys, Voorzitter
Pieter Vanderheyden, Burgemeester
Filip Christiaens, Peter Draulans, Louis Notte, Griet Embo, Schepenen
Bea Roos, Rigo Van de Voorde, Kristof Vanden Berghe, Marian De Clercq, Nicolas Bosschem, Lode Scheerder, Herman Vansintjan, Zoé Suffys, Charlotte Lecluyse, Bart Vandesompele, Bart Colpaert, Peter Verplancke, Alain Meul, Gemeenteraadslid
Jef Van den Heede, Algemeen directeur - waarnemend

Verontschuldigd:

Afwezig:

In openbare zitting vergaderd,

Reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister: goedkeuring

Bevoegdheid

Gecoördineerde Grondwet van België van 17 februari 1994, artikels 41, 162, 2°, 170 § 4, 172 en 173.

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §1 en §3, en artikel 41, 14°.

Juridisch kader

Decreet van 19 april 1995 betreffende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikels 286 t.e.m. 288 en 326 t.e.m. 341.

Decreet van 17 juli 2020 betreffende de Vlaamse Codex Wonen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register

Besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.

Verwijzingen

Besluit van de gemeenteraad van 16 september 2019 betreffende de deelname aan de interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' en goedkeuring statuten.

Besluit van de gemeenteraad van 14 december 2020 betreffende de goedkeuring van het reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.

Besluit van de gemeenteraad van 15 september 2025 betreffende de deelname aan de interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde', goedkeuring subsidiedossier 2026-2031 en goedkeuring statuten.

Motivering

Om de problematiek van leegstand in de regio beter te coördineren is de gemeente in 2019 toegetreden tot de interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkingsgebied Nazareth-De Pinte, Merelbeke-Melle, Gavere, Destelbergen en Sint-Martens-Latem. Om bovengemeentelijke afstemming te bekomen, werd afgesproken om zowel het reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister als het toepasselijk belastingreglement op de leegstand van woningen en gebouwen te hernieuwen na onderlinge afstemming.

Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Leegstand is veelal een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer lasten voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikestorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

Daarnaast zijn leegstaande woningen niet beschikbaar voor de huizenmarkt. Er is reeds een tekort op de huizenmarkt, waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven. Tevens blijkt dat een grote groep mensen in

de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden. Leegstand vormt ook een van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Leegstand bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1. De gemeenteraad keurt het reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister, zoals opgenomen in bijlage van het besluit, goed en treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 2. Dit reglement vervangt het reglement reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 14 december 2020.

Bijlage: Reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **Administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister. Conform artikel 2.9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan 'ILV Wonen Leie & Schelde'. ILV Wonen Leie & Schelde fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband en voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
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;
 - c. elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
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, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
5. **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 afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
6. **Woning:** elk onroerend goed of gedeelte ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het onroerend goed of gedeelte ervan dient stedenbouwkundig vergund of vergund geacht te zijn met als hoofdfunctie wonen.
7. **Leegstaande woning:** woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of

melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

8. **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen zoals bedoeld in artikel 2 van dit reglement.
9. **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.
10. **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom; in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht; in voorkomend geval, het vruchtgebruik.

Artikel 2. 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. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
3. de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

§3. Een woning die ongeschikt en onbewoonbaar is verklaard kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister.

§4. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het verwaarlozingsregister, kan eveneens worden opgenomen in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Artikel 3. Registratie van leegstand

§1. De ambtenaren van het ILV Wonen Leie & Schelde zijn door het college van burgemeester en schepenen gemachtigd voor de opsporing, registratie en schrapping van leegstaande woningen of gebouwen. Hierna genoemd de administratie.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

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

1. Administratieve indicaties van leegstand, zoals:
 - geen inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
 - het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
 - het ontbreken van een aangifte van een woning bewoond zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister (tweede verblijf);
 - een verbruik van een of meer nutsvoorzieningen dat zo laag ligt 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;
 - geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
 - aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
 - voor gebouwen: het ontbreken van het adres als vestiging in de Kruispuntbank voor ondernemingen;
 - voor gebouwen: het ontbreken van neergelegde jaarrekening $x - 1$, in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het gebouw;
 - voor gebouwen: ontbreken van een belastbare vestiging overeenkomstig de algemene bedrijfsbelasting.
2. Onmogelijkheid om de woning te bewonen of gebouw te gebruiken, door:
 - de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een versperde toegang, obstakels, dichte begroeiing;
 - een bij de woning of het gebouw horende tuin of parkeergelegenheid die langdurig niet of slecht onderhouden is (hoog gras, hinderlijke planten, ver uitgegroeide struiken, begroeiing die toegang of lichtinval verhindert, ...).
3. Uitwendige indicaties van leegstand, zoals:

- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als ‘te huur’ of ‘te koop’;
 - dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd);
 - een dichtgeplakte of anderszins onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus of een (over)volle brievenbus gedurende lange tijd;
 - voor gebouwen: het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer klanten er terecht kunnen;
 - rolluiken die langdurig neergelaten zijn of klapluiken die nagenoeg permanent gesloten zijn;
 - winddichtheid of waterdichtheid van het pand is niet gewaarborgd (glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, openingen in wanden of bedaking, schade door lekken,...)
 - Onafgewerkte ruwbouw.
4. Inwendige indicaties van leegstand, zoals:
- helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld of het ontbreekt aan de essentiële inrichting voor de functie van het gebouw.
5. Andere:
- getuigenissen;
 - indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie gebruikt wordt;
 - indicaties dat het gebouw niet volgens zijn functie wordt gebruikt.

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

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

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- 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.

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde. Is de woonplaats niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats niet gekend dan vindt de betekening 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 derde werkdag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend of tegen ontvangstbevestiging gestuurd naar leegstand@wonenleieschelde.be. Het beroepschrift dient minimaal volgende gegevens bevatten:

- 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 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. Het is aan de zakelijk gerechtigde om de bewijsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de beroepsinstantie.

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 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.

§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
- het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie 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. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de derde werkdag na betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de administratieve akte 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. Als het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §7, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Artikel 6. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in artikel 1, 7°.

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 zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 5°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

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

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 dat gesloopt werd, wordt uit het leegstandsregister geschrapt. Alvorens tot schrapping over te gaan, moet ook het puin geruimd zijn. De datum van schrapping is de datum van betekening van de aanvraag tot schrapping.

§4. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde 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 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 met een beveiligde zending.

Artikel 7: Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de weigering tot schrapping uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 6, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroepschrift wordt betekend binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de derde werkdag na betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 6.§4.

§2. Het beroepschrift voldoet aan volgende voorwaarden om ontvankelijk te zijn:

- het beroepschrift is schriftelijk, gemotiveerd en ondertekend;
- het beroepschrift wordt ingediend met een beveiligde zending ;
- het beroepschrift bevat minimaal volgende gegevens:

- 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 artikel 6 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

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

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

§5. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk als:

- het te laat is ingediend of
- niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of
- het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde.

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

§7. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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

§9. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 8. Opheffingsbepaling

Met de inwerkingtreding van dit reglement, op 1 januari 2026, wordt het besluit opgeheven van de gemeenteraad van 14 december 2020 betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.

Artikel 9. Bekendmaking

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Het retributiereglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286§ 1 en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Dit reglement zal worden bekendgemaakt op de gemeentelijke website: www.sint-martens-latem.be

Namens de Gemeenteraad

**Voor eensluidend afschrift
ondertekend op 16 december 2025**

[SIG2]

[SIG1]