



Zitting van 18 december 2025

Aanwezig:	Kris Vincke, voorzitter Jos Sypré, burgemeester Claudio Saelens, Vicky Verstringe, Ruben Strobbe, Vicky Reynaert, schepenen Martine De Roo, Gijs Degrande, Barbara Vandenbrande, Lode Vanneste, Jef Vansteenhuyse, Christine Stroobandt, Jan Vanassche, Anja Coens, Piet De Rycke, Lien De Wispelaere, Branco François, Arthur De Brabander, Greet Claeys, Janne Martelez, Martine Deloof, gemeenteraadsleden Els Declerck, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Patricia Waerniers, derde schepen William Brysse, Justine Van Hoecke, Elodie Wildemeersch, gemeenteraadsleden
Afwezig:	/

REGLEMENT REGISTRATIE VAN LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN | GR/2025/188

De raad,

Aanleiding en bevoegdheid

Vanuit de stuurgroep van De Woonwinkel werd aangedrongen op een uniformisering van de gemeentelijke reglementering rond vaststelling en registratie van leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen. Het nieuwe reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Feiten en voorgeschiedenis

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

De gemeente Beernem maakt deel uit van het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid De Woonwinkel. Het activiteitenpakket van dit project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen als verplichte activiteit.

Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden. Daarbij kunnen ze nadere materiële en procedurele regels voor het leegstandsregister bepalen.

De registratie van leegstaande woningen en gebouwen wordt geregeld in dit reglement.

Regelgeving

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41
- Bestuursdecreet van 7 december 2018
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.9 - 2.14
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.14

Argumentatie

Er zijn meerdere redenen om leegstaande woningen en gebouwen te registreren:

- 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 tot 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.

In het reglement worden de belangrijkste decretale definities overgenomen omwille van de leesbaarheid en begrijpbaarheid.

In het reglement wordt de procedure van registratie van leegstaande woningen in het leegstandsregister opgenomen.

De houder van een zakelijk recht kan een schrapping uit het register aanvragen zodra:

- Het pand gesloopt is.
- Het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte volgens de functie in gebruik is en dit gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden.
- De woning effectief en niet-occasioneel gebruikt wordt en dit gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden.

Aan de gemeenteraad wordt het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen ter goedkeuring voorgelegd.

Mondelinge toelichting wordt gegeven door schepen Vicky Verstringe, bevoegd voor wonen en huisvesting.

Tussenkomsten

Er zijn geen tussenkomsten.

Beslist

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad stelt het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen als volgt vast:

Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 1: Begrippen

Voor de toepassing van dit reglement gelden de definities van artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid dat door het gemeentebestuur wordt belast met 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 manieren waarop wordt betekend:

a) een aangetekend schrijven

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs

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° 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, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 22° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6° 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 12 opeenvolgende maanden, zoals vermeld in artikel 2.10 §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. 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: Een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte, zoals vermeld in artikel 2.10 §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

8° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

9° leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd als 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, zoals vermeld in artikel 2.10 §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

10° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

11° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan niet opgenomen worden 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 adres van alle houders van het zakelijk recht;

4° het nummer en de datum van de administratieve akte,

5° de indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3: Registratie van leegstand

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

§2. Deze personeelsleden beoordelen de leegstand 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:
 - zware infiltraties via het dak of de gevel
 - belangrijke glasbreuk op 1 of meerdere plaatsen
 - het niet kunnen afsluiten van buitenschrijnwerk
 - onafgewerkte ruwbouw
 - gedeeltelijke vernieling of sloop van de woning of het gebouw
- de woning is niet bemeubeld (visueel vastgesteld)
- 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...
- indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie wordt gebruikt
- indicaties dat het gebouw niet volgens zijn functie wordt gebruikt

Deze lijst is niet limitatief.

§3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij 1 of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd wordt. 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

De houder(s) van het zakelijk recht 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

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, of zijn vertegenwoordiger, bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet 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;

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

§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 onontvankelijk als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1.

§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 onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden. 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 en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na 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 of niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de opnamedatum.

Artikel 6: Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht, of zijn vertegenwoordiger, 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 inschrijving in het bevolkingsregister of desgevallend na een onderzoek ter plaatse. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht, of zijn vertegenwoordiger, 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.

Een woning of een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht, of zijn vertegenwoordiger, bewijst dat de woning of het gebouw gesloopt werd.

De datum van schrapping is de datum van het verslag van het feitenonderzoek dat de sloop bevestigt.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht, of zijn vertegenwoordiger, 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 §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 met een beveiligde zending. Als er geen beslissing genomen is binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

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: Inwerkingtreding

§1 Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft het reglement vaststelling leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen van 19 december 2019 op.

§2 Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor die datum blijven opgenomen met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Artikel 2: Deze beslissing wordt ter kennis gebracht van dhr. provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet over het lokaal bestuur.

Het reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen is goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2025 en is bekendgemaakt op www.beernem.be op 22 december 2025.
--