



## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 23 DECEMBER 2025

Aanwezig: Geert Bovyn, Voorzitter

Davy Suffeleers, Burgemeester - waarnemend

Gilberte Muls, Tania Roskams, Walter Vangoidsenhoven, Pascale Alaerts, An Wouters, Schepenen

Ivan Vanderzeypen, Hugo Simoens, Ellen Lammens, Liesbeth Smeyers, Pieter Verheyden, Martine Dierickx, Hilke Verheyden, Rina Robben, Ylana Van Aerschot, Tom Harding, Silvana Valente, Kristof Vanheukelom, Anneleen Devos, Pieter Willems, Reinhard Wollants, Arnout Coel, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Theo Francken, Jeroen Verbinnen, Leden

### **HUI.006.001 - Reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen - goedkeuring**

Classificatiecode: 6 Sociale activiteiten

#### **Feiten en context**

Overwegende dat het reglement betreffende de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen wordt aangepast op basis van ervaringen uit de praktijk. De afgelopen jaren is gebleken dat bepaalde situaties niet adequaat werden afgedekt door het bestaande reglement, wat zowel administratieve als juridische problemen veroorzaakte bij eigendomsoverdracht, vaststelling van leegstand en toepassing van gerelateerde belastingen:

#### 1) Schrapping bij eigendomsoverdracht:

Nieuwe bepaling maakt het mogelijk dat een zakelijk gerechtigde een woning of gebouw kan laten schrappen uit het leegstandsregister op basis van een onderhandse verkoopovereenkomst die op het moment van opname bestond.

Doel: voorkomen dat nieuwe eigenaars geconfronteerd worden met een leegstandsregistratie die zij niet hebben veroorzaakt, en verbeteren van de rechtszekerheid bij eigendomsoverdracht.

#### 2) Afstemming op het belastingreglement tweede verblijven:

Het reglement is aangepast zodat de registratie en schrapping van leegstaande woningen beter aansluiten bij de aangifte en belasting rond tweede verblijven

Doel: administratieve coherentie.

#### 3) Schrapping van niet-relevante indicaties van leegstand:

Sommige indicaties die geen reële leegstand weerspiegelen zijn verwijderd

t-roeven in rustig groen

Doel: het register blijft actueel, betrouwbaar en beleidsmatig relevant.

### **Juridische gronden**

- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- De Vlaamse codex Wonen van 2021
- het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en de indicaties ter bepaling van leegstand van 27 december 2017, en gewijzigd in de zitting van 28 december 2021

### **Argumentatie**

De verhuur- en verkoopprijzen van woningen zijn hoog en voor veel mensen wordt huren of kopen moeilijk betaalbaar. De gemeente streeft er dan ook naar om zoveel mogelijk beschikbare woningen ook effectief op de woningmarkt te krijgen. Door het bijhouden van een register van leegstaande woningen en het heffen van een belasting op leegstaande woningen zullen eigenaars gestimuleerd worden om de leegstaande woningen te renoveren of te verkopen. Op die manier komen deze woningen dan op de woningmarkt terecht.

### **Stemming**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

**Enig artikel.** Het inventarisreglement HUI.006.001 - reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen voor de periode vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt als volgt goedgekeurd:

#### **Art.1. Begripsomschrijvingen**

In dit reglement van toepassing vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt verstaan onder:

1° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister;

De gemeente draagt de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister over aan Hartje Hageland, intergemeentelijk samenwerkingsverband voor lokaal woonbeleid. Hartje Hageland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid.

2° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningwijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

4° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

5° 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;

6° bedrijfsruimte: (art. 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing) de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale opp. van 5 aren;

7° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

8° leegstaande woning:

a. Een woning die gedurende tenminste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of elke andere functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

b. Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien die woning binnen zeven jaar na afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

c. Wordt eveneens als leegstaand beschouwd de woning met een woonfunctie waarvoor een aanvraag als tweede verblijf werd geweigerd, omdat het pand niet voldoet aan de bepalingen van Art. 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of omdat uit een onderzoek ter plaatse is gebleken dat de private woongelegenheden niet op elk ogenblik kan bewoond worden of waarvoor de zakelijk gerechtigde niet kan aantonen dat de woning als tweede verblijf gebruikt wordt, zoals onder meer het voorleggen van bewijs van verbruik van nutsvoorzieningen;

9°.leegstaand gebouw:

a. 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; 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;

b. Een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd, indien het gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in

laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie;

10° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen;

11° opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen. Dit is de datum van de administratieve akte;

12° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) de mede-eigendom;
- c) het recht van opstal of van erfpacht;
- d) het vruchtgebruik.

## **Art. 2. Leegstandsregister**

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit een lijst van leegstaande gebouwen en leegstaande woningen.

Nieuwbouwwoningen of nieuwe gebouwen worden maar als leegstaand beschouwd indien het gebouw of de woning het zevende jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning niet is aangewend overeenkomstig haar functie.

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

Een gebouw dat of een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Een bedrijfsgebouw wordt niet opgenomen in dit leegstandsregister.

§2. Voor elk leegstaand gebouw en voor elke leegstaande woning wordt een dossier opgemaakt waarin de volgende gegevens worden 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 opnamedatum;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

## **Art. 3. Registratie van leegstand**

§1. 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 en latere wijzigingen.

§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 beschrijving, 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 lijst:

**A. Administratieve vaststellingen:**

1. Er is geen inschrijving in het bevolkingsregister sinds de laatste 12 opeenvolgende maanden;
2. Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
3. Er is een aanvraag tot vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of niet-productiviteit.

**B. Materiële vaststellingen ter plaatse gedaan:**

1. Vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
2. Vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming;
3. Vermoeden dat van het gebouw meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt benut;
4. Van het gebouw wordt enkel de etalage gebruikt;
5. Onmogelijkheid om het pand te betreden, geen toegang of toegang verzegeld;
6. De onmogelijkheid om het gebouw te gebruiken of de woning te bewonen omwille van ernstige beschadigingen aan het dak en/of het buitenschrijnwerk en/of de gevels;
7. Dichtgemaakte raamopeningen (dichtgetimmerd, dichtgemetseld) of geblindeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd,...)
8. Winddichtheid van het pand is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);
9. Waterdichtheid van het pand is niet gegarandeerd, zeer zware infiltraties via dak/gevel(s);
10. Affichering: TE KOOP;
11. Affichering: TE HUUR; ;
12. Ernstig vervuild glas- en/ of buitenschrijnwerk;
13. Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
14. Een niet of slecht onderhouden omgeving en/of (voor)tuin;
15. Indicaties van renovatie of verbouwing.

**Art. 4. Kennisgeving van registratie**

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;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;

- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

### **Art. 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 zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie 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:

- de identiteit, het adres en het telefoonnummer of het emailadres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepsschrift betrekking heeft;
- de vermelding of de indiener al dan niet gehoord wil worden op een hoorzitting;
- 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 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. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

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

§4. 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.

§5. De beroepsinstantie 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.

§6. 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 dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. 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 datum van de vaststelling van de leegstand.

#### **Art. 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.

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, 9°, 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 (handels)huurovereenkomst kan nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of een woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve aanwending van het gebouw of de woning.

§4. Een woning of gebouw wordt eveneens uit het leegstandsregister geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde aantoonst dat hij of zij op het ogenblik van de opname in het leegstandsregister beschikte over een onderhandse verkoopovereenkomst betreffende de betrokken woning of het betrokken gebouw.

De onderhandse verkoopovereenkomst moet voldoende bepaalbaar en gedateerd zijn, zodat de administratie kan vaststellen dat deze voorafgaat aan de opname in het leegstandsregister.

§5. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit, het adres en het telefoonnummer of het emailadres 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 met een beveiligde zending.

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

**Art. 7.** Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285 e.v. van het Decreet over het lokaal bestuur en is bindend vanaf 1 januari 2026.

**Art. 8.** Op onderhavig besluit zijn de bepalingen van het bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, van toepassing.

**Art. 9.** Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de uitvoering van dit besluit, en in het bijzonder met de voorziene bekenmaking.

**Bijlage(n):**

- *HUI.006.001 Inventarisatiereglement leegstand 2026 - 2031.pdf*

- *HUI.006.001 Reglement inventarisatie leegstaande wonen en gebouwen\_2026-2031\_VERSIE OPMERKINGEN.docx*

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,  
Geert Bovyn

Voor éénsluitend afschrift,  
Lubbeek, 24 december 2025

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,  
Geert Bovyn

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 