



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Digitaal ondertekend

Zitting van 12 mei 2025

- Aanwezig:** Joop Verzele, Burgemeester-voorzitter
Gerrit Depaepe, Sofie Bauters, Kristof Callens, Chris Van der Meeren, Eveline Delbaere, Robrecht Bothuyne, Schepenen
Rita De Vuyst, Filip Geysens, Luc Vandenabeele, Jan Herman, Dieter Van Malderghem, Mariska Nachtergaele, Tilde Vandenbroucke, Leentje De Baere, Nancy De Sloovere, Anthony Coolsaet, Frederik Spileers, Marie Vaernewyck, Steven De Smeytere, Sofie Vergucht, Emeraude Doom, Lien Moerman, Jo Beerens, Raadsleden
Kris Nachtergaele, Algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Piet Dhont, Raadslid
- Afwezig:** /

DAGORDE

Reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijk leegstandsregister

Motivering

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

Het besluit Vlaamse Codex Wonen, artikel 2.14, eerste lid, 3° legt gemeenten, die deel uitmaken van een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid, op om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken;

Op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.10, kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden;

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook effectief gebruikt wordt, de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden, omdat leegstaande woningen en gebouwen aanleiding geven tot verloedering en een negatieve impact hebben op de directe omgeving en het straatbeeld;

Langdurige leegstand kan, zeker in buurten waar veel leegstand voorkomt, het onveiligheidsgevoel doen toenemen. Bewoonde woningen en gebruikte gebouwen zorgen voor een levendigere omgeving, voor meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel;

Veelvuldige leegstand brengt ook meer werk met zich mee voor de lokale overheid, bijvoorbeeld omdat buurten met een hoger onveiligheidsgevoel een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten vragen;

Leegstaande woningen en gebouwen zijn makkelijker het mikpunt van vandalisme, krakers en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten;

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;

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 verhogen het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan;

Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

Wetgeving

De artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet;

De artikelen 40 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur van 21 december 2017 en latere wijzigingen;

De artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;

Het bestuursdecreet van 7 december 2018;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikelen 2.9 tot en met 2.14;

Het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 2, Deel 2, Titel 4 “Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid”;

Het collegebesluit van 8 juli 2019 betreft de goedkeuring van het intergemeentelijk samenwerkingsverband “lokaal woonbeleid” met Solva;

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Kruisem van 14 december 2020 houdende het reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijk leegstandsregister;

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Kruisem van 14 december 2020 houdende het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen.

Besluit

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen. In dit reglement 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.
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.
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.
5. Woning: een goed, zoals gedefinieerd in artikel 1.3, §1, 66° (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).
6. 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.
7. Leegstaand gebouw: een 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 (zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) 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 feitelijk 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 slooping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

8. Leegstaande woning: een 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 de woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is gekend, 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.
9. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
10. 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.
11. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.
12. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.
13. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de beheerder van het leegstandsregister wordt beoordeeld/ goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - a. een overzicht van de voorgenomen werken;
 - b. een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt;
 - c. bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken;
 - d. fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
 - e. indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars.Een voorbeeldformulier van een renovatienota kan u terugvinden op onze website <https://www.kruisem.be/dienstverlening/bouwen-en-wonen/wonen/leegstand>
14. Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

15. Tweede verblijf: elke private woongelegenheden die voor de eigenaar of voor de huurder ervan niet tot hoofdverblijf dient, maar die op elk ogenblik door hen voor tijdelijke bewoning kan gebruikt worden én waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de belastingvordering op tweede verblijven zoals goedgekeurd op de gemeenteraad, met dien verstande dat de houder van het zakelijk recht die er kan verblijven, er niet ingeschreven is in het bevolkingsregister. Het kan hierbij gaan om landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden, daarbij inbegrepen de met chalets gelijkgestelde caravans. De aangifte van een woning die niet effectief volgens de woonfunctie wordt gebruikt, en in het bijzonder niet als tweede verblijf, wordt geweigerd.

16. Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, vb. brand, gasontploffing, blikseminslag, watersnood,...

Artikel 2: Leegstandsregister

§1. De gemeente houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee lijsten:

1. een lijst "leegstaande gebouwen";
2. een lijst "leegstaande woningen";

Een gebouw dat valt onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 (en latere wijzigingen), houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Een woning die ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard en bijgevolg opgenomen is in de gewestelijke inventaris van de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. In elke lijst 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: Registratie van de 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.

§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 lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- de indiening van een aanvraag om vermindering van het kadastraal inkomen, overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- de indiening van een aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- indicaties van het gebruik van de woonentiteit louter als domiciliewoning;
- indicaties dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- indicaties dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie;
- indicaties dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de vergunde bestemming;
- vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- het vermoeden van een dermate laag verbruik van nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang vb. door begroeiing, puin of afval, een dicht gemetselde of verzegelde deur;
- dichtgemetselde of onbruikbaar gemaakte raamopeningen (dichtgeplakt, dicht getimmerd);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- de woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk;
- winddichtheid van de woning/het gebouw is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer afgesloten worden,...)
- onafgewerkte ruwbouw;

- een dichtgeplakte of volle brievenbus gedurende lange tijd;
- storende omgevingsaanleg: een verwaarloosde omgeving/ tuin (lang gras, onverzorgd,);
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.

Artikel 4: Kennisgeving van registratie

De houder(s) van het zakelijk recht word(t)(en) 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 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 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.

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 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 al dan niet aanvaarding van een beroep kan voorafgegaan worden door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. 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 negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de 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 datum van de vaststelling van de leegstand.

§9. Tegen een beroepsbeslissing over de opname kan een houder van het zakelijk recht in beroep gaan bij de rechtbank van eerste aanleg, uiterlijk drie maanden na de kennisgeving van de beslissing.

Artikel 6: Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de 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. De administratie stelt het effectief gebruik vast via de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot de woning voor het feitenonderzoek geweigerd of verhinderd wordt.

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, 7°, 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 het effectief gebruik vast na een onderzoek ter plaatse. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot het gebouw voor het feitenonderzoek geweigerd of verhinderd wordt.

§2. 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.

§3. 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.

§4. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven vermeld in §3, kan een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de weigering van het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister, volgens de procedure zoals beschreven in artikel 5. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§5. 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 beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Artikel 7:

Onderhavige beslissing treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt de gemeenteraadsbeslissing dd. 14 december 2020 houdende het reglement tot opmaak en bijhouden van het gemeentelijke leegstandsregister.

Artikel 8:

Overeenkomstig de artikelen 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur zal deze beslissing worden afgekondigd en bekendgemaakt.

Artikel 9: Toezicht

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur brengt de gemeenteoverheid de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking op de webtoepassing.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Aldus beslist in zitting van heden.
Namens de Gemeenteraad,

(Get.) Kris Nachtergaele
Algemeen directeur

(Get.) Joop Verzele
Burgemeester-voorzitter

