



Uittreksel

uit de notulen van de Gemeenteraad

15 december 2025

Aanwezig:

Lieve Vander Hauwert, voorzitter,
Brecht Cassiman, wnd. burgemeester,
Jenne De Potter, Marnic De Clercq, Lieselotte De Roover, Leen Goossens, schepenen,
Peter Lagaert, schepen van rechtswege,
Peter Roman, Cynthia Van den Steen, Evert De Smet, Heidi Schuddinck, Kurt De Loor,
Louie Van Rijsselberge, Yana Giovanis, Filip Morre, Robin De Cubber, Geert Van Waeyenberge,
Hans Van De Kerkhove, Nas De Spiegeleer, Katrien De Schampheleer, Nick Célis, Benjamin Weckx,
Jonah Penninck, Stijn De Bruycker, Thomas Van de Walle, Hobbes Carnewal, raadsleden,
Sandra De Roeck, wnd. algemeen directeur

Verontschuldigd:

Dieter Everaert, raadslid

Afwezig:

Liliane De Lange, Leen Borremans, raadsleden

23. Reglement voor het opstellen en beheer van de inventaris op leegstaande gebouwen en woningen.

Bevoegd

Peter Lagaert

Bevoegdheid

Artikel 40, §3 en 41 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017

Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.9 – 2.14.

Verwijzingsdocumenten

Het reglement van 17 december 2019 voor het opstellen en beheer van de inventaris leegstaande gebouwen en woningen.

De financieel directeur deed nazicht op het visum op 20 november 2025.

Verantwoording

In de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de gemeente naar voren geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat.

Op basis van diezelfde Vlaamse Codex Wonen kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

De stad wenst dat het langdurige leegstaan van gebouwen en woningen wordt vermeden. Teneinde een beleid te kunnen voeren inzake deze problematiek en een gemeentelijke heffing te kunnen opleggen, is het noodzakelijk om deze leegstaande gebouwen en woningen te inventariseren.

In het gemeentelijk leegstandsreglement worden volgende bepalingen opgenomen:

- de decretale definitie van leegstand van een woning en een gebouw;
- de procedure van opname in het leegstandsregister;
- de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- de procedure tot schrapping uit het leegstandsregister.

Het reglement van 17 december 2019 wordt vervangen. Volgende aanpassingen zijn aangebracht:

- Het verruimen van de indicaties om panden, in het bijzonder leegstaande handelspanden, op te nemen in het leegstandsregister;
- Het vervangen van de verwijzing naar het Decreet Grond- en Pandenbeleid door de verwijzing naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Het vermelden van de beroepsmogelijkheid tegen de beslissing over het beroep met betrekking tot de registratie bij de rechtbank van eerste aanleg;

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak en het beheer van het leegstandsregister, zoals bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

College: het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem;

Woning (eengezinswoning, kamer of overige woongelegenheden): elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Eengezinswoning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bedoeld is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande en waarin zich geen andere woningen bevinden;

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;

Leegstaande woning: Een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

De woonfunctie 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.

Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet gebruikt wordt overeenkomstig de hiervoor vermelde functie;

Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in art. 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

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 afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van 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.

Een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de hiervoor vermelde functie; Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.9 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;

Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de inventarisatiedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een van volgende rechten:

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

Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Artikel 2. Opmaak en actualisering van het leegstandsregister

Artikel 2.1: De inventaris

§ 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 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 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 2.2: Vaststelling 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 een 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 inventarisatiedatum.

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

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister op het adres van de woning;
- aangifte van tweede verblijf is geweigerd
- er is geen geregistreerde (handels)huurovereenkomst
- geen aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- een aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992
- een aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit
- indicatie van het gebruik van de woonentiteit als domiciliewoning
- indicatie dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten, tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven.

Het minimum waterverbruik waaronder mag worden verondersteld dat de woning leeg staat wordt vastgesteld op 5m³ per jaar. Een woning wordt verondersteld leeg te staan als de elektriciteitsmeter verzegeld is of het jaarlijks elektriciteitsverbruik kleiner is dan 100 kwh.

- indicaties dat de woning voor andere functies dan de woonfunctie gebruikt wordt;
- indicaties dat het gebouw niet volgens zijn functie gebruikt wordt;
- indicaties dat het gebouw niet voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte volgens zijn functie wordt gebruikt.
- het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop';
- getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent...
- het pand is onmogelijk of moeilijk te betreden, bijvoorbeeld door obstakels, dichte begroeiing of een versperde of verzegelde toegang;
- dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen dichtgeplakt, overschilderd, dichtgetimmerd);
- de winddichtheid of waterdichtheid van de woning of gebouw is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden, openingen in wanden of bedaking, schade door lekken,...)
- onafgewerkte ruwbouw
- ernstige inpandige vernielingen: woning of gebouw deels vernield of gesloopt
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn of klapluiken die permanent gesloten zijn;
- een dichtgeplakte of anderszins onbruikbaar gemaakte of weggehaalde brievenbus of een (over)volle brievenbus gedurende lange tijd;
- een bij de woning of het gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is (hoog gras, hinderlijke planten, ver uitgegroeide struiken, begroeiing die toegang of lichtinval verhindert...);
- de woning of het gebouw is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;

Ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk.

- het ontbreken van bedrijfsinformatie bij het gebouw, zoals openingsuren, toegang voor klanten, productinformatie enz.
- het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO).

Artikel 2.3: Kennisgeving van opname in het leegstandsregister

De houder 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 3. Betwistingen inzake opname in het leegstandsregister

§ 1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de derde werkdag na de datum van de beveiligde zending, vermeld in artikel 2.3, kan een houder van het zakelijk recht bij het college 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 postdatum van de beveiligde zending gehanteerd.

§ 2 Het college 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.

§ 3 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 administratieve akte.

§4. 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. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §6, 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 4. Schrapping uit het leegstandsregister

§ 1 Het schrappen van de woning en/of gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending van de houder van het zakelijk recht aan het college.

§ 2 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens de houder zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van minstens zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.10, § 2 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De datum van schrapping uit het leegstandsregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.10, § 2 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§ 3 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens de houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.10, § 1, eerste en tweede lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van schrapping uit het leegstandsregister is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.10, § 1, eerste en tweede lid Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§ 4 Het al dan niet inwilligen van het verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de vrije toegang tot een pand wordt geweigerd of actief wordt verhinderd voor het feitenonderzoek.

§ 5 De beheerder van het leegstandsregister onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beheerder van het leegstandsregister brengt de verzoeker op de hoogte van zijn beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 5. Betwistingen inzake de beslissing tot schrapping

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 3.

Artikel 6. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt het reglement van 17 december 2019.

Artikel 7. Overgangsbepalingen

De opnames van de woningen en gebouwen in het leegstandsregister op basis van vroeger reglementen over de registratie van leegstaande woningen en gebouwen van de stad Zottegem blijven behouden. De opnamedata blijven ongewijzigd.

Artikel 8. Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

De Gemeenteraad

getekend Sandra De Roeck

wnd. algemeen directeur

getekend Lieve Vander Hauwert

voorzitter

Voor eensluidend afschrift op 18 december 2025

Sandra De Roeck

wnd. algemeen directeur

Lieve Vander Hauwert

voorzitter