

<p style="text-align: center;"><b>UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 15/12/2025.</b></p>
--

**Aanwezig:**

Merel Akkermans, Voorzitter  
Bart Seldeslachts, Burgemeester  
Luc Abrams, Wim Claes, Willem Wevers, Cindy Vanbaeden, Peter Scholiers, Peter Lambrechts, Schepenen  
Luc Van Hoof, Mia Wauters, Anja Poortmans, Christel Beyens, Guido Daelemans, Felicia Van Thuyne, Sophie Baeckelmans, Stijn De Haes, Ronny Roofthoof, Joris Dircx, Wim Annaert, Marjan De Nayer, Anton Van Belleghem, Linda Achten, Evy Van Santfoort, Jasper Aertsens, Edwin Truyens, Marleen Wauben, Raadsleden  
Kizzy Rombaut, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

An Verlinden, Raadslid

**DE GEMEENTERAAD  
In openbare zitting**

**Onderwerp: Registratiereglement leegstaande woningen en gebouwen - 2026-2031  
- Goedkeuring - Goedgekeurd**

**Besluit: Met 26 niet gestemd (Merel Akkermans, Bart Seldeslachts, Luc Abrams, Wim Claes, Willem Wevers, Cindy Vanbaeden, Peter Scholiers, Peter Lambrechts, Luc Van Hoof, Mia Wauters, Anja Poortmans, Christel Beyens, Guido Daelemans, Felicia Van Thuyne, Sophie Baeckelmans, Stijn De Haes, Ronny Roofthoof, Joris Dircx, Wim Annaert, Marjan De Nayer, Anton Van Belleghem, Linda Achten, Evy Van Santfoort, Jasper Aertsens, Edwin Truyens, Marleen Wauben)**

Enig artikel.

De gemeenteraad keurt het registratiereglement leegstaande woningen en gebouwen goed voor de periode van 1 januari 2026 tot 31 december 2031:

**Registratiereglement leegstaande woningen en gebouwen:**

**Artikel 1. - Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

1° Administratie: De gemeentelijke administratieve eenheid en/of de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van het gemeentelijke register.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen

3° Beveiligde zending: Eén van de hiernavolgende betekeningwijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c. een elektronische aangetekende zending.

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° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven.

6° 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. In het kernwinkelgebied wordt een gebouw, dat in hoofdzaak heeft gediend voor een industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit, als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van tenminste zes opeenvolgende maanden.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. 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 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 slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouw fysische vereisten.

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 gebouwen en woningen als vermeld in art boek 2, 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 indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

10° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

11° Woning: een goed vermeld in artikel 1.3 §1, eerste lid, 66° van boek 1 Vlaamse Codex Wonen van 2021. (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande)

12° 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

13° Kernwinkelgebied: afgebakend gebied in het centrum van Kontich:

- Gemeenteplein (huisnummer 9)
- Mechelsesteenweg (huisnummers 1-102)

## **Art. 2. - Leegstandsregister**

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het register leegstand bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- een lijst “leegstaande gebouwen”;
- een lijst “leegstaande woningen”.

Een woning die opgenomen is in de inventaris “ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen” wordt niet opgenomen in het register leegstand.

§2. In elke lijst worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of gebouw;
- 3° de identiteit en het adres 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.

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

§1. Onverminderd de toepassing van 89bis van het Wetboek van Strafvordering heeft de administratie toegang tot de bedrijfsruimten, gebouwen, woningen en kamers om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten.

§2. 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 gemeenteheffingen.

§3. 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.

§4. De vaststelling van leegstand kan gebeuren op basis van mogelijke onderstaande indicaties (niet-limitatieve lijst):

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning sinds meer dan één jaar;
- het ontbreken van een aangifte van een tweede verblijf;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het vermoeden van domiciliefraude;
- het vermoeden dat de woning niet gebruikt wordt overeenkomstig de vergunde functie;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden;
- onafgewerkte en/of vernielde elementen aan het gebouw/woning;
- neergelaten rolluiken;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus of ontbrekende brievenbus;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent;
- er valt niemand aan te treffen in de woning of het gebouw, zelfs niet na herhaalde pogingen om aan te bellen of te kloppen aan de deur of pogingen om contact te leggen op het adres van de woning of het gebouw;
- het vermoeden dat de woning niet bewoond wordt, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- de woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld;
- ernstige in pandige vernielingen: woning of gebouw deels vernield of gesloopt;

- het ontbreken van een vestigings-en/of ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen;
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening;
- het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen.

#### **Art. 4. - Kennisgeving van opname**

De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de effectieve beslissing tot opname in het gemeentelijk register. De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte die het beschrijvend verslag omvat.
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

De houder van het zakelijk recht van een gebouw in het kernwinkelgebied wordt per gewone zending in kennis gesteld van het moment van de eerste vaststelling van leegstand. Dit omwille van de kortere termijn van heffing voor deze houders zakelijk recht. De beslissing tot opname in het gemeentelijk register gebeurt tevens per beveiligde zending.

#### **Art. 5. - Beroep tegen opname**

§1. Binnen een termijn van dertig dagen ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in art 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 – of tegen ontvangstbewijs. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de registratie van het gebouw of de woning ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;
- De datum van indienen van het beroepschrift.

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.

De indiener voegt bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht.

§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. Elk inkomend beroepschrift wordt in het gemeentelijk register geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is niet ontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in art 5§1 van dit reglement of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, zoals bedoeld in artikel 1,15°. van dit reglement of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift niet ontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§6. 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.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat binnen de termijn van negentig dagen kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in de gemeentelijke inventaris.

§8. Indien de beslissing tot opname in de gemeentelijke inventaris niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning in de gemeentelijke inventaris op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§9. De houder van het zakelijk recht kan tegen de beroepsbeslissing over de opname in het leegstandsregister beroep instellen bij de rechtbank van eerste aanleg binnen een termijn van drie maanden.

## **Art. 6. - Schrapping uit het gemeentelijk register**

§1 Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden ononderbroken bewoond is of aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de woonfunctie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een plaatsbezoek.

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, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Voor gebouwen binnen het kernwinkelgebied geldt een termijn van minstens drie opeenvolgende maanden effectieve ingebruikname volgens de bestemde functie.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

§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 aanwijzing van de administratieve akte van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig art 6 §1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit de inventaris.
- De datum van indien van het verzoek.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing tot weigering van schrapping kan de eigenaar beroep aantekenen volgens de procedure bepaald in artikel 5.

## **Art. 7. - Slotbepalingen**

§1. De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de uitvoering van dit besluit.

### **Feiten en Context**

Het gemeentelijk reglement voor de registratie van leegstaande woningen en gebouwen is aan herziening toe.

Langdurige leegstand van woningen en gebouwen dient bestreden te worden.

Langdurige leegstand zorgt ervoor dat woningen en gebouwen niet optimaal benut worden. Leegstand kan ook aanleiding geven tot verloedering en verwaarlozing.

Daarnaast betreft één van de belangrijkste toevoegingen de afstemming van het leegstandsbeleid op de visie lokale economie en het detailhandelsplan waarin voor onze gemeente winkelgebieden worden afgebakend waar specifieke regels gelden. Het kernwinkelgebied is hierin het hart van de levendige winkelgemeente die de gemeente Kontich beoogt te zijn en blijven. Op de gemeenteraad van 15 december 2025 wordt daarom ook een verdere inperking van het kernwinkelgebied voorgelegd waar specifieke regels voor leegstand gelden.

### **Bevoegdheid**

De gemeenteraad is bevoegd voor het vaststellen van reglementen en het bepalen van straffen en sancties op de overtreding van die reglementen.

### **Juridische grond**

- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 11 september 2020
- Besluit van 15/09/2025 waarin de gemeenteraad besliste om toe te treden tot de IGEAN dienstverlening zelfstandige groepering voor de intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid
- Bestuursdecreet van 7 december 2018

### **Argumentatie**

Kontich krijgt al verschillende jaren, ondanks inspanningen, te maken met leegstand in het kernwinkelgebied. Leegstand zorgt ervoor dat winkels er verloederd en onaantrekkelijk uitzien, dat de winkelstraat minder druk bezocht wordt en dat inwoners minder voor hun lokale boodschappen in eigen gemeente terecht kunnen. Lokale handelaars worden afgeschrikt door teveel leegstand, uit angst voor inkomensverlies. Leegstaande winkels worden daarom niet gemakkelijk opnieuw verhuurd en blijven daarom vaak langere tijd onbenut.

Met de vestigingspremie voor nieuwe handelaars hoopte de gemeente dit probleem aan te pakken. Het beperkte gebruik van de vestigingspremie maakt echter duidelijk dat alleen een stimulerend luik niet voldoende is om leegstand van winkels tegen te gaan.

Daarom wil de gemeente Kontich nu bijkomend actief inzetten op een complementair leegstandsbeleid dat specifiek voor het kernwinkelgebied strenger op leegstand zal toezien. Opname op het leegstandsregister na 12 maanden leegstand, is immers erg lang voor een handelskern. Er zal daarom voor geopteerd worden om gebouwen (met een economische functie) in deze handelskern al na 6 maanden leegstand op het leegstandsregister te zetten. Dit houdt tevens een kortere termijn van schrapping in, zijnde 3 maanden.

Uiteraard blijft dit strenger beleid hand in hand gaan met stimulerend beleid. Een heropleving van het kernwinkelgebied staat immers voorop.

Bij Bevel,  
De Algemeen directeur  
(wg) Kizzy Rombaut

De Voorzitter  
(wg) Merel Akkermans

Voor eensluidend uittreksel  
Kontich, 16 december 2025

Kizzy Rombaut  
Algemeen directeur

Merel Akkermans  
Voorzitter

