

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 302
van **SARAH SMEYERS**
datum: 21 april 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Leegstand - Registratie

Eind 2016 viel de wettelijke verplichting weg om leegstand te registreren. Niet omdat leegstand niet meer als probleem geldt, maar juist omdat de overtuiging dat leegstand niet op zijn beloop gelaten mag worden zo breed gedeeld wordt. Een uniform kader van hogerhand blijkt niet langer noodzakelijk en zou dynamisch lokaal bestuur zelfs in de weg kunnen staan.

Het decreet van 14 oktober 2016, van kracht sinds 23 december 2016, heeft de verplichting om een leegstandsregister bij te houden geschrapt. Gemeenten kunnen sinds deze wijziging zelf bepalen of ze een leegstandsbeleid willen voeren en hoe ze dat willen doen. Maar ook al is leegstandsregistratie zelf niet langer verplicht, enkele bepalingen over leegstand uit het decreet Grond- en Pandenbeleid, en zeer in het bijzonder de definitie van leegstand, zijn nog steeds bindend voor elke gemeente die daadwerkelijk leegstand registreert. De afschaffing van de verplichte leegstandsregistratie heeft de dynamiek in gemeentelijk leegstandsbeleid niet geschaad, integendeel. In 2018 waren er in totaal 288 gemeenten (van toen nog 308) met hetzij een registratie van leegstand in het kader van een intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid (201 gemeenten), hetzij een leegstandsbelasting (270 gemeenten), of beide samen. Dat maakt dat in totaal 93,51% van de Vlaamse gemeenten een vorm van leegstandsregister en leegstandsbeleid heeft.

Het aantal panden op de gemeentelijke registers wordt sinds 2016 niet meer centraal bijgehouden, maar uit een bevraging bij alle 65 gemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen door het agentschap Wonen-Vlaanderen bleek dat er eind 2018 in totaal 6040 woningen en gebouwen op een gemeentelijk leegstandsregister stonden (tegenover 5564 in 2016).

1. Een uniform kader van hogerhand werd blijkbaar afgevoerd omdat het een dynamisch lokaal bestuur in de weg kon staan.

Viel daarmee ook de rapporteringsplicht aan Vlaanderen weg?

2. Heeft Vlaanderen zicht op hoeveel leegstand er in globo is? Hoeveel hiervan is structurele leegstand?
3. Hoe monitort Vlaanderen de leegstand wanneer er in se geen leegstandsregistratieverplichting meer is?
4. Welke instrumenten zet Vlaanderen in om leegstand terug te dringen? Sluiten deze aan bij de lokale noden en tendensen? Hoe evalueert de minister dit?

5. Heeft Vlaanderen zicht op welke lokale besturen een leegstandsregister beheren? Zo ja, welke wel en welke niet? Graag een opdeling per provincie.
6. In de publicatie 'Leegstand bestrijden. Een handleiding voor gemeenten' uit oktober 2019 van het agentschap Wonen-Vlaanderen staat op p. 11 te lezen: "Medio 2019 heeft de dynamiek nog niet haar plafond bereikt: 266 gemeenten op 300 (of 88,67%) heeft momenteel een belasting op leegstaande woningen en gebouwen (tegenover 270 of 87,66% in 2018)". Voor deze cijfers verwijst het agentschap naar zijn eigen database. In se is dit evenwel een dalende trend.

Klopt dit?

7. Heeft Vlaanderen zicht op de grootorde van de leegstandsheffing bij lokale besturen? Zo ja, om welk bedrag gaat het? Worden de geïnde bedragen ook effectief gebruikt om leegstand verder te bestrijden?
8. Hoeveel van de structurele leegstand is gelieerd aan sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)?

ANTWOORD

op vraag nr. 302 van 21 april 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. De globale rapporteringsplicht aan Vlaanderen is inderdaad weggefallen. Echter als een gemeente deel uitmaakt van een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid, is leegstandsregistratie een verplichte activiteit en moet erover gerapporteerd worden. IGS-projecten kunnen rapporteren via het rapporterings- en planningssjabloon dat het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking stelt (<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/subsidies-voor-intergemeentelijke-samenwerkingsprojecten-2020-2025>). Daarin wordt gevraagd naar het aantal woningen en gebouwen op het leegstandsregister op 31 december van het voorbije jaar, net als naar het aantal nieuwe opnames en schrappingen in het betreffende werkingsjaar. Sinds 1 januari 2020 zitten 255 van de 300 Vlaamse gemeenten in een IGS-project lokaal woonbeleid, zodat deze rapportering op termijn een beeld geeft van de stand en de evolutie van de leegstandsregistratie.
2. Vlaanderen heeft sinds 2016 geen zicht meer op het aantal panden (woningen en gebouwen) op de gemeentelijke leegstandsregisters, dus ook niet over mogelijke structurele leegstand die een gemeente kan noteren. In de verplichte leegstandsregistratie en de rapporteringsplicht in het kader van IGS-projecten wordt ook geen onderscheid gevraagd tussen structurele leegstand en andere leegstand.

Het totaal van 6.040 panden op de leegstandsregisters in Oost-Vlaanderen eind 2018 waar u naar verwijst, vormt een toename van 13,09% ten opzichte van de laatste officiële telling van 2016 toen er 5.564 panden op de registers stonden. Ter vergelijking, op de leegstandsregisters van alle Vlaamse gemeenten samen stonden 23.112 panden einde 2016. Als de trend in Oost-Vlaanderen representatief is voor alle Vlaamse gemeenten, dan waren eind 2018 in totaal 26.137 panden (23.112 + 13,09%) opgenomen op de leegstandsregisters.

3. Vlaanderen monitort leegstand enkel bij gemeenten die deel uitmaken van een IGS-project lokaal woonbeleid op basis van de nieuwe subsidieregeling die op 1 januari 2020 in werking is getreden. In die gemeenten is leegstandsregistratie verplicht als de gemeente aanspraak wil blijven maken op subsidie. De eerste gegevens zijn pas na afloop van het eerste werkingsjaar te verwachten, dus in de loop van 2021. Zoals gezegd gaat dit over 255 van de 300 Vlaamse gemeenten.
4. Vlaanderen heeft in 2016 beslist om de gemeenten volle verantwoordelijkheid te geven voor het leegstandsbeleid op hun grondgebied. De rol die Vlaanderen sindsdien opneemt, is hoofdzakelijk stimulerend en faciliterend. Ik vind dat we hiermee een goede invulling geven aan het subsidiariteitsbeginsel.

Een belangrijke impuls om leegstand correct en consequent te registreren vormt de hoger vermelde subsidieregeling voor IGS-projecten lokaal woonbeleid. Daarnaast heeft het agentschap Wonen-Vlaanderen in 2017 een handleiding 'Leegstand bestrijden' ter beschikking gesteld op haar website (<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/leegstaande-woningen-opsporen-registreren-en-aanpakken>). Daarin wordt niet alleen de regelgeving toegelicht, maar komen ook praktijkvoorbeelden aan bod, net als oplossingen voor bekende knelpunten. In het najaar van 2019 kwam een tweede, volledig herwerkte en

aangevulde handleiding uit. Nieuwe actualisaties zijn gepland vanaf 2021. Wonen-Vlaanderen organiseert voorts elk jaar ook vormingsmomenten voor gemeenten en IGS-projecten over leegstandsregistratie en een ruime reeks van onderwerpen die ermee samenhangen. Deze vorming is vaak onder de vorm van overlegtafels of introductiesessies voor gemeente- of IGS-projectpersoneel dat leegstand opspoort en registreert.

- 5+7. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft voor de ondersteuning van het lokaal woonbeleid onderzocht welke gemeenten een geldig belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen hadden voor de aanslagjaren 2018 en 2019. Dat gebeurde aan de hand van de gemeentelijke websites. Gemeenten zijn verplicht hun reglementen en verordeningen daarop bekend te maken. Het bestaan van zo'n reglement geeft aan dat de gemeente een leegstandsregister heeft en bevat informatie over het belastingbedrag. U vindt het overzicht in de bijlage. Het belastingbedrag betreft het minimumbedrag voor een eengezinswoning die voor de eerste keer voorwerp wordt van een belastingaanslag. Gemeenten hebben echter vaak verschillende tarieven voor verschillende soorten panden, of tarieven die elk jaar toenemen.
6. In 2018 waren er in Vlaanderen nog 308 gemeenten (waarvan 270 een leegstandsbelasting hadden). Sinds de gemeentefusies op 1 januari 2019 zijn er 300 gemeenten, waarvan er 266 een leegstandsbelasting hadden voor het aanslagjaar 2019. Er zijn vier gemeenten minder die een belasting hebben, maar er zijn ook 8 gemeenten minder in totaal. Een evolutie van 270 gemeenten op 308 naar 266 gemeenten op 300 is proportioneel gezien wel degelijk een licht stijgende trend.
8. De woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen zullen niet in de rapportering in het kader van IGS-projecten zitten. De structurele leegstand bij de SHM's wordt door VMSW jaarlijks opgevraagd en de cijfers hierover vindt u op de website (<https://www.vmsw.be/statistieken>). In die cijfers is structurele leegstand gedefinieerd als een leegstaande woning die gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject.

BIJLAGE

[Overzicht gemeenten met leegstandsbelasting in 2018 en 2019](#)