



Vlaams  
Parlement

ingediend op **776** (2020-2021) – Nr. 1  
6 mei 2021 (2020-2021)

## **Voorstel van decreet**

van Nadia Sminate, Tinne Rombouts, Mercedes Van Volcem,  
Maaïke De Vreese, Kurt Vanryckeghem en Allessia Claes

tot wijziging van artikel 2.10 en 2.11  
van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,  
wat de definitie betreft van leegstaande gebouwen  
die in hoofdzaak gediend hebben  
voor een economische functie

## TOELICHTING

**Algemene toelichting**

Het voorliggende voorstel van decreet wil aan gemeenten de mogelijkheid geven om winkels en andere gebouwen die in hoofdzaak gediend hebben voor een economische activiteit, op te nemen in hun leegstandsregister na een kortere termijn dan de huidige twaalf opeenvolgende maanden. De opname in het gemeentelijk leegstandsregister is immers de voorwaarde om maatregelen te nemen die het gebruik stimuleren of een sanctie op te leggen bij niet-gebruik.

Handelspanden en winkelruimtes vormen een aparte categorie van panden. Het gebruik verschilt sterk van dat van woningen of andere gebouwen zonder economische functie. Daardoor heeft leegstand ook andere oorzaken dan bij woningen, die meer te maken hebben met de dynamiek van handel en economie. Een volwaardig leegstandsbeleid houdt rekening met de verschillende aspecten van leegstand, en dus ook met de leegstaande handelspanden en winkelruimtes.

Heel wat steden en gemeenten worden geconfronteerd met leegstaande winkels. Dat heeft een nefaste invloed op de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente en van het centrum, waar de meeste winkels en horecazaken zich bevinden. De desolate indruk van leegstaande handelszaken (vaak met etalages) legt ook een hypothecale last op elke inspanning van de gemeente om een bepaalde straat of buurt aantrekkelijker te maken. Het risico bestaat ook dat enkele leegstaande panden al snel leiden tot minder prettige winkelbuurten, wat voor een verzwakte handelsfunctie zorgt. Als een gemeente die evolutie niet in een vroeg stadium aanpakt, zal het ook steeds moeilijker worden om nieuwe handelaars aan te trekken.

Het is belangrijk om de precieze oorzaak van de leegstand bij handelspanden te kennen en daar gericht op in te spelen. Verschillende factoren kunnen leegstand veroorzaken. Ze kunnen zowel structureel (een tegenvallende economische groei, andere verwachtingen van de consument, onaangepaste panden, concurrentie met andere straten of steden, de populariteit van webwinkels enzovoort) als tijdelijk zijn (openbare werken, overdracht, renovatie enzovoort). Ook het type winkelgebied speelt een rol (kern, aanloopstraten, concentraties langs verkeersassen enzovoort), net als de regio waarin een gemeente zich bevindt. Meer nog dan bij woningen is het van belang om de leegstand te begrijpen en kort op de bal te spelen: welke panden staan leeg in welke buurt van de gemeente? En waarom juist staan die panden leeg? Een grondige analyse is de basis voor een gerichte strategische aanpak.

De coronacrisis zou die trend van leegstaande handelspanden weleens kunnen versterken. Daarom kunnen de eigenaars het best worden aangesproken om de leegstand van hun handelspand zo vlug mogelijk aan te pakken. Het is in de eerste plaats de bedoeling om hen te stimuleren en te activeren. Gemeenten kunnen beter niet abrupt overgaan tot het belasten van leegstand, maar ze moeten de eigenaars bewegen tot actie en dat kan alleen door het aanleggen van een actueel leegstandsregister. Volgens de huidige definitie staan gebouwen (ook die met een economische functie) pas leeg nadat ze twaalf opeenvolgende maanden niet zijn gebruikt voor de functie waarvoor ze dienen. Gemeenten kunnen de feitelijke leegstand op hun grondgebied daardoor pas laat in beeld brengen en aanpakken. Stimulerende acties die lokale besturen nu al her en der toepassen, zijn projecten om kansen te bieden aan startende ondernemingen, coaching van eigenaars, handelsovereenkomsten van korte duur, eventueel tegen een lagere prijs, pop-upstores enzovoort. Een sanctie of belasting opleggen aan eigenaars hoort pas aan het einde van het traject te komen.

In sommige gevallen strekken woonkernen en handelskernen zich uit over een gemeentegrens heen. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 laat de gemeenten vrij om al dan niet aan leegstandsregistratie te doen. Er zijn echter mogelijkheden voor gemeenten om leegstand gezamenlijk aan te pakken. In de praktijk gebeurt de leegstandsregistratie vaak via de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (in Vlaanderen maken op dit moment 255 gemeenten van de 300 deel uit van zo'n project). Ze kunnen binnen die samenwerking een visie ontwikkelen op hun leegstaande handelsruimtes. Gemeenten moeten hoe dan ook zorgvuldig omgaan met hun keuzes in het leegstandsbeleid, die ze vastleggen via een gemotiveerde gemeentelijke verordening.

Winkels en bedrijfsgebouwen op een verzameling van percelen van 5 are of meer vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Ze worden geïnventariseerd door het gewest vanaf het begin van de leegstand. Gemeenten kunnen op de gewestelijke heffing opcentiemen vestigen of een eigen belastingreglement voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten goedkeuren. Daaraan raakt dit voorstel van decreet niet. Anders dan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nu voorschrijft, inventariseert het decreet van 19 april 1995 de leegstaande bedrijfsruimten onmiddellijk, zelfs na een faillissement. De meeste eigenaars krijgen bij leegstand (niet bij verwaarlozing) een opschorting van drie jaar voor ze heffingsplichtig worden. Maar door de inventarisatie van bij het begin van de leegstand zijn ruim voor de heffing stimulerende maatregelen mogelijk (geïnventariseerde bedrijfsruimten komen bijvoorbeeld in aanmerking voor een brownfieldconvenant).

Ook bij winkels en bedrijfsgebouwen op een verzameling van percelen onder de 5 are is een proactieve, stimulerende aanpak wenselijk. Een termijn van bijvoorbeeld één maand om een pand op te nemen in het gemeentelijk leegstandsregister is niet redelijk om een heffing op te leggen, maar wel om stimuli te ontwikkelen. Uiteraard kan er het best rekening worden gehouden met bijvoorbeeld lopende handelshuurovereenkomsten. Dit voorstel van decreet wil registratie en stimulering enerzijds, en het opleggen van sancties anderzijds, duidelijk uit elkaar houden. Het is een verhaal over de wortel en de stok.

Of een concentratie van leegstaande winkels en handelsruimtes dreigend of al aanwezig is, en waar dat het geval is, kan lokaal worden beoordeeld. Dit voorstel van decreet geeft gemeenten de mogelijkheid om via hun leegstandsverordening de termijn in te korten voor gebouwen die in hoofdzaak gediend hebben voor een economische activiteit. Ze kunnen dat voor welbepaalde zones of voor hun hele grondgebied. Volgens gegevens van het agentschap Wonen-Vlaanderen beschikten in mei 2020 in totaal 274 Vlaamse gemeenten (91 procent) over een leegstandsverordening met een belasting. Een aanpassing van de bestaande verordening of de goedkeuring van een nieuwe is voldoende. Omgekeerd kunnen gemeenten die dat wensen, hun bestaande werkwijze op dezelfde voet voortzetten, zonder dat ze iets hoeven te wijzigen.

Als de gemeenteraad beslist om in zijn reglement de termijn voor leegstaande winkels in te korten, treedt de gemeentelijke verordening in werking na vijf dagen, overeenkomstig artikel 288 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. Een gemeente kan echter ook overgangsbepalingen vastleggen die een latere inwerkingtreding van de verordening bepalen.

### **Toelichting bij de artikelen**

#### Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

## Artikel 2

Het bestaande artikel 2.10, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat de definitie van leegstaand gebouw. Artikel 2 van dit voorstel van decreet geeft aan gemeenten de mogelijkheid om een gebouw als leegstaand te kwalificeren op basis van een kortere termijn dan twaalf opeenvolgende maanden. Die mogelijkheid is uitdrukkelijk beperkt tot leegstaande gebouwen die in hoofdzaak gediend hebben voor een economische activiteit en heeft geen betrekking op leegstaande woningen of andere soorten leegstaande gebouwen. Daardoor zijn bijvoorbeeld leegstaande nutsgebouwen als scholen of ziekenhuizen van die mogelijkheid uitgesloten.

Gemeenten kunnen alleen een kortere termijn hanteren als ze die termijn vastleggen in een gemeentelijke verordening. Ze krijgen de mogelijkheid tot maatwerk, niet alleen voor de kortere termijn, maar ook voor de gebiedsgerichte toepassing. Uiteraard moet dat zorgvuldig gemotiveerd worden.

## Artikel 3

In de huidige regeling kan een woning of een gebouw pas opgenomen worden in het leegstandsregister als het twaalf opeenvolgende maanden niet is gebruikt voor de functie waarvoor die woning of dat gebouw dient. Dezelfde woning of hetzelfde gebouw moet uit het leegstandsregister geschrapt worden na zes maanden van gebruik voor de functie, wat de helft van de eerste termijn is.

Dit artikel voegt een bepaling toe die ervoor moet zorgen dat dezelfde verhouding tussen beide termijnen wordt bewaard als gemeenten in hun verordening een kortere termijn vastleggen om een gebouw op te nemen in hun leegstandsregister. De schrappingstermijn mag hoogstens de helft van de opnametermijn bedragen. Bij een leegstandsregistratie die mikt op meer dynamisme op de markt van gebouwen met een economische functie, hoort immers niet alleen een kortere opnametermijn, maar ook een proportioneel kortere schrappingstermijn.

*Gecoördineerde tekst van artikel 2.10, §1, eerste lid, en artikel 2.11, eerste lid*

**Art. 2.10.** §1. Een gebouw wordt 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 ten minste twaalf opeenvolgende maanden of gedurende een kortere termijn die bepaald wordt met toepassing van het vierde lid. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

**Art. 2.11.** Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.10, §1, eerste en tweede lid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Als een gemeente met toepassing van artikel 2.10, §1, vierde lid, een kortere termijn bepaalt, wordt een gebouw uit het leegstandsregister geschrapt binnen een termijn die hoogstens de helft van die kortere termijn bedraagt.”

Nadia SMINATE  
Tinne ROMBOUTS  
Mercedes VAN VOLCEM  
Maaïke DE VREESE  
Kurt VANRYCKEGHEM  
Alessia CLAES

## VOORSTEL VAN DECREET

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

**Art. 2.** In artikel 2.10, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° aan het eerste lid, eerste zin, worden de woorden "of gedurende een kortere termijn die bepaald wordt met toepassing van het vierde lid" toegevoegd;
- 2° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Een gemeente kan bij verordening een kortere termijn als vermeld in het eerste lid bepalen voor gebouwen die in hoofdzaak gediend hebben voor een economische activiteit als vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Die kortere termijn kan, op voorwaarde van een zorgvuldige motivering, gelden voor het volledige grondgebied van de gemeente of voor afgebakende zones waarin de gemeente economische bedrijvigheid wil stimuleren."

**Art. 3.** Aan artikel 2.11, eerste lid, wordt de volgende zin toegevoegd:

"Als een gemeente met toepassing van artikel 2.10, §1, vierde lid, een kortere termijn bepaalt, wordt een gebouw uit het leegstandsregister geschrapt binnen een termijn die hoogstens de helft van die kortere termijn bedraagt."

Nadia SMINATE  
Tinne ROMBOUTS  
Mercedes VAN VOLCEM  
Maaïke DE VREESE  
Kurt VANRYCKEGHEM  
Alessia CLAES