

# INFOSESSIE

Decreetswijziging leegstaande gebouwen die in hoofdzaak hebben gediend voor een economische activiteit  
AKA “winkels”

16/12/2021 - Teams



## In het kort

- ▶ Het Vlaams parlement heeft de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd en aan gemeenten de mogelijkheid gegeven om voor leegstaande winkels de termijn om van leegstand te spreken in te korten.

(Normale termijn: 12 opeenvolgende maanden)



**Vlaanderen**  
is wonen

# Even juridisch

- ▶ [Vlaamse Codex Wonen van 2021](#) werd gewijzigd per [decreet van 22 oktober 2021](#)
  - Goedgekeurd 20/10/2021, bekrachtigd 22/10/2021, verschenen in het Staatsblad 22/11/2021
  - Inwerkingtreding: 02/12/2021

## Decreet 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

Datum 22/10/2021

### INHOUD

#### Artikel 1. (02/12/2021- ...)

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

#### Artikel 2. (02/12/2021- ...)

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."

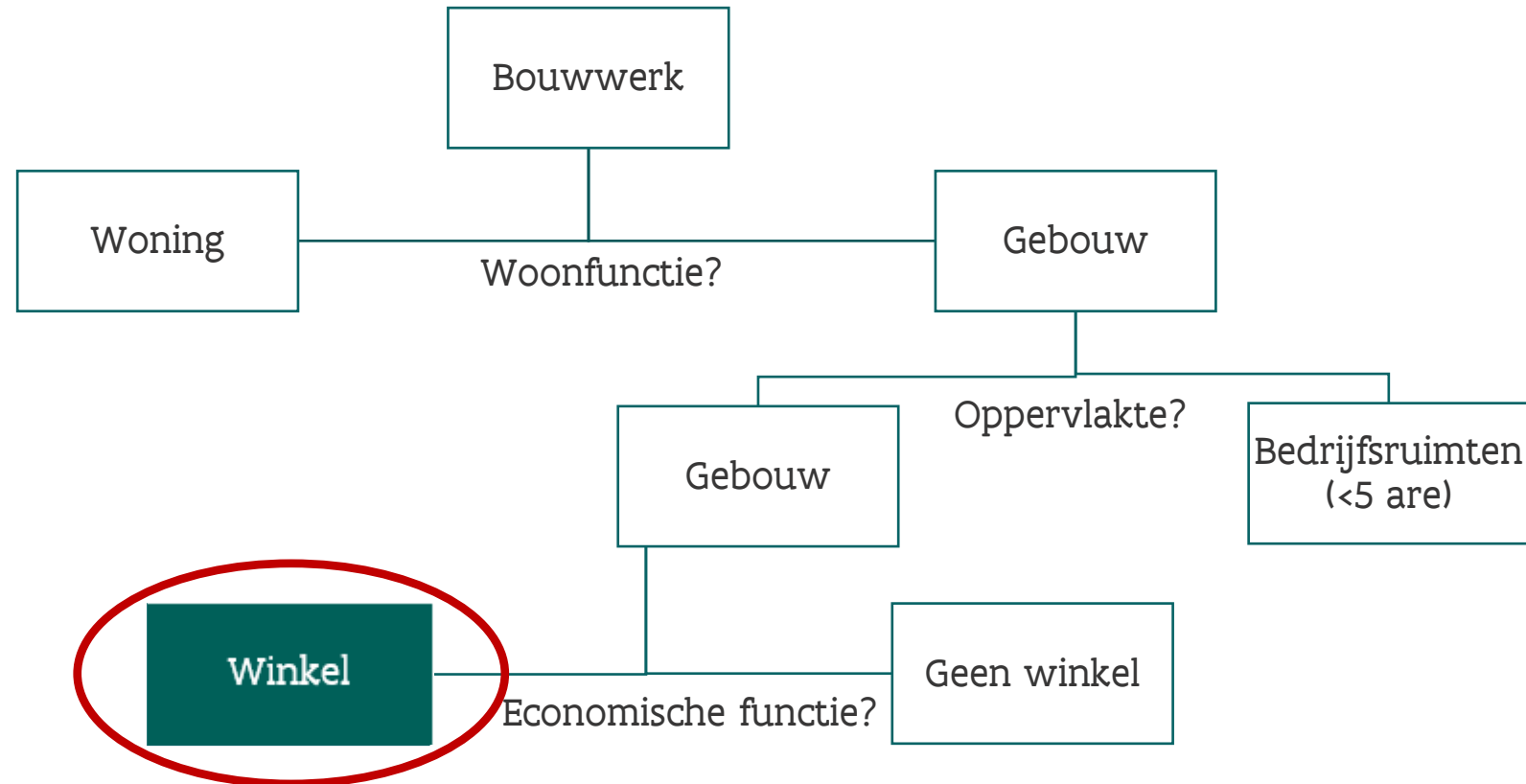
#### Artikel 3. (02/12/2021- ...)

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."

Art. 2, 2° economische activiteit: iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit;

# Toepassingsgebied



# Waarom?

- ▶ Winkels hebben andere dynamiek / vormen andere categorie dan leegstaande woningen:
  - × Ligging: centraal & vaak geconcentreerd
  - × Zichtbaar – leegstand ‘valt op’

→ Neerwaartse spiraal => trekt minder handelaren aan => nog meer leegstand
- ▶ Leegstand in stads- en dorpscentra is een probleem (wellicht nog versterkt door corona)
- ▶ Versterkte nood om sneller op de bal te spelen
  
- ▶ Een lokaal bestuur kan actie ondernemen!
  - Wettelijke basis = leegstandsreglement / register (inventarisatie en eventuele belasting)
  - Leegstand = “bij niet-gebruik volgens functie voor 12 opeenvolgende maanden”



# Nieuwe mogelijkheden voor lokaal bestuur

- ▶ Vast te leggen in gemeentelijke reglement (goedgekeurd door gemeenteraad):
  - Kortere termijn voor de **definitie** van leegstaande winkel
    - × Standaard: 12 opeenvolgende maanden
  - Kortere termijn om een winkel te **schrappen** uit het register, hoogstens de helft van de kortere opnametermijn
    - × Standaard: 6 maanden na gebruik overeenkomstig de functie
  - Kan voor hele gemeente of zone
    - × Indien zone: **motiveren** (!) – billijk, transparant, voorspelbaar

# Wat is er NIET veranderd?

▶ Wordt niet beschouwd als leegstand: niet-afsplitsbare woning bewoond door 'oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit'



▶ Bepaling rond 'meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte wordt aangewend overeenkomstig de functie'



**Vlaanderen**  
is wonen

# Enkele praktische bedenkingen

- ▶ Kortere opnametermijn om enkel sneller te belasten: geen goed idee
  - Verbittering bij eigenaren/verhuurders
- ▶ Onderzoek:
  - Oorzaken van leegstand
  - Wie leegstaande handelsruimte zou kunnen benutten
- ▶ Bedenk een idee hoe je leegstand sneller kan beëindigen
  - × Experiment, start up, pop-up,...
  - × Stimulansen
  - Gekoppeld aan visie lokale economie / lokale handel





# Meer weten over leegstand?

- ▶ <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/leegstaande-woningen-opsporen-registreren-en-aanpakken>
- ▶ Documenten
  - [Handleiding leegstandsbestrijding](#)
  - [Modelfiche om leegstand vast te stellen - Word-versie](#)
  - [Modelreglement registratie en belasting op leegstand](#)
  - [Toelichting bij modelreglement registratie en belasting op leegstand](#)
- ▶ Filmpjes over leegstand
  - [Waarom leegstand en verwaarlozing bestrijden?](#)
  - [De opmaak van een reglement leegstand](#)
  - [De screening van leegstand](#)
  - [Trends in de bestrijding van leegstand](#)
  - [Toepassing op enkele cases uit de praktijk](#)
  - [Leegstaande winkels - wijziging VCW 2021](#)



# Bedankt voor de volgehouden aandacht!

- ▶ Dadelijk vinden jullie de presentaties in jullie mailbox.  
→ Ook link naar handboek, filmpje op de website, link naar nieuwsbrieven...
- ▶ Graag vragen we van jullie enkele minuten de tijd om het **evaluatieformulier** in te vullen  
→ Link in chat  
→ Via mail