

## STAD AARSCHOT

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 18 december 2025

<b>Aanwezig: Isabelle Dehond, Voorzitter van de gemeenteraad</b> <b>Gwendolyn Rutten, Burgemeester</b> <b>Jill Schellens, Gerry Vranken, Annick Geyskens, Nicole Van Emelen, Ronny De Rijck, Kurt Lemmens, schepenen</b> <b>Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Leo Janssens, Koen Nijs, Petra Vanlommel, Stef Van Calster, Thomas Salaets,</b> <b>Dries Van Horebeek, Gerda Vandegaer, Liesbeth Roelants, Ansje Vicca, Els Wouters, Elke Peeters, Beldien</b> <b>Verbruggen, Rozane De Cock, Julien Heylen, Klaartje Bruyninckx, Hanne Goossens, gemeenteraadsleden</b> <b>Christi Van Calster, Algemeen directeur</b> <b>Verontschuldigd: Nico Creces, Marnik Jordens, Joke Hoornaert, Peggy de Jonge, Guido Vencken,</b> <b>gemeenteraadsleden</b>	
<b>Dienst/referte:</b>	<b>Interne zaken - secretariaat</b>
<b>Budgethouder:</b>	<b>GR</b>
<b>Onderwerp: Gemeentelijke verordening tot afbakening van functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengen zoals bepaald in art. 2.10, §2 van de Vlaamse Codex Wonen</b>	

De gemeenteraad,

### Regelgeving

- o het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017, zoals gewijzigd en de bijhorende besluiten en omzendbrieven van de Vlaamse regering;
- o de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- o het bestuursdecreet van 07.12.2018;
- o het besluit van de Vlaamse regering van 30.03.2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de lokale en de provinciale besturen;
  
- o de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikelen 2.9 tot en met 2.14;
- o het besluit van de Vlaamse regering van 14 maart 2025 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- o het besluit van de gemeenteraad van 9 oktober 2025 tot goedkeuring van de subsidieaanvraag voor de intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid stadsregio Demerland;

### Feiten, context en motivering

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt wordt wegens de groter wordende ecologische en maatschappelijke druk.

Leegstaande woningen en gebouwen brengen een schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en gebouwen met zich mee met een stijging van huur- en verkoopprijzen als gevolg.

Leegstaande woningen en gebouwen kunnen een negatieve impact hebben op de leefomgeving en de uitstraling ervan. Bewoonde woningen zorgen voor een levendige omgeving, meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel.

Op basis van artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

Op basis van artikel 2.10, §2 van de Vlaamse Codex wonen kan het bestuur bij gemeentelijke verordening functies omschrijven die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

De stad wil leegstand tegengaan en tegelijk ruimte bieden voor economische en maatschappelijke dynamiek. Daarom wordt in deze verordening bepaald dat een woning niet als leegstaand wordt beschouwd wanneer zij effectief en niet-occasioneel wordt gebruikt voor een andere functie, zoals handel, dienstverlening of gemeenschapsactiviteiten. Hiermee stimuleren we hergebruik van gebouwen, versterken we het lokale ondernemersklimaat en voorkomen we verloedering van straten en buurten.

### Stemming

**Goedgekeurd** met eenparigheid van stemmen.

### BESLUIT:

#### **Artikel 1. Begripsomschrijving**

**1° Bedrijfsruimte:** de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 are. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-

afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats.

**2° Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijze:

1. een aangetekend schrijven;
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3. een elektronisch aangetekende zending;
4. in voorkomend geval: een elektronische communicatie via een door de betrokken overheid gehanteerd elektronisch loket.

**3° §1. 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. Daarbij 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 omgevingsvergunning of meldingsakte zoals vermeld in 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.

**§2. Leegstaande woning:** een woning die gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie;

- o hetzij 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;
- o hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

**§3.** In afwijking van §1 en §2, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §1, respectievelijk §2.

**4° Leegstandsregister:** het gemeentelijk register dat de lijst bevat van de als leegstaand geïnventariseerde woningen en gebouwen;

**5° Registerbeheerder:** de door IGO div of de gemeente aangestelde personeelsleden die belast worden met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister voor woningen en gebouwen;

**6° Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

## **Artikel 2. Gelijkgestelde functies**

De hierna vermelde functies worden **gelijkgesteld** aan de woonfunctie en zullen bij de beoordeling van de leegstand van woningen door de registerbeheerder behandeld worden als functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengen:

### **1. Handelsfunctie**

- o detailhandel (winkel, boetiek, speciaalzaak...)
- o horeca (restaurant, café, tearoom, verblijfsrecreatie...)
- o dienstverlening (kapper, schoonheidssalon, wasserette...)
- o voorwaarden:
  - o minimaal 3 dagen per week geopend voor publiek
  - o minimaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning is in gebruik voor de activiteit

### **2. Kantoorfunctie**

- o vrije beroepen (advocaat, architect, notaris)
- o administratieve kantoren van ondernemingen
- o voorwaarden:

- regelmatige aanwezigheid van personeel (min. 20 uur/week)
- De vestigingsplaats moet ingeschreven zijn in KBO.

### **3. Gemeenschapsfunctie**

- verenigingslokalen, buurtwerking
- kunst- en cultuurinitiatieven (atelier, expositieruimte)
- educatieve activiteiten (workshops, cursussen)
- voorwaarden:
  - minimaal 4 activiteiten per maand
  - ruimte toegankelijk voor leden of publiek

### **4. Tijdelijke invulling**

- pop-up winkels
- tijdelijke co-working of creatieve hubs
- tijdelijke maatschappelijke projecten (bv. kringloopinitiatief)
- voorwaarden:
  - schriftelijke overeenkomst van min. 3 maanden
  - De activiteit moet zichtbaar en toegankelijk zijn.

#### **Artikel 3.**

Is de functie geen effectief en niet-occasioneel gebruik met zich meebrengt dan kan de woning alsnog als leegstaand geïnventariseerd worden.

Het gebruik mag niet louter opslag of occasioneel zijn.

Het gebruik moet aantoonbaar zijn via inschrijving in de Kruispuntbank voor Ondernemingen, huurovereenkomst of bewijs van activiteiten.

#### **Artikel 4.**

De invulling van een woning met een gelijkgestelde functie moet plaatsvinden zonder structurele ingrepen aan de woning.

Huisvesting van een gezin moet op elk moment mogelijk blijven.

#### **Artikel 5.**

Zonevreemde en onvergonde woningen zijn uitgesloten van deze verordening.

#### **Artikel 6.**

De gemeente behoudt zich het voorrecht om de registerbeheerder het effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning ter plaatse na te laten gaan.

Dit plaatsbezoek zal steeds tijdens de kantooruren en aangekondigd plaatsvinden.

Als de toegang geweigerd wordt dan zal de woning als leegstaand geïnventariseerd worden of blijven.

#### **Artikel 7.**

Deze verordening is van toepassing op het hele grondgebied van de stad Aarschot.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,  
Christi Van Calster

De voorzitter,  
Isabelle Dehond