

STAD AARSCHOT

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

| | |
|--|--|
| Aanwezig: Isabelle Dehond, Voorzitter van de gemeenteraad Gwendolyn Rutten, Burgemeester Jill Schellens, Gerry Vranken, Annick Geyskens, Nicole Van Emelen, Ronny De Rijck, Kurt Lemmens, schepenen Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Leo Janssens, Koen Nijs, Petra Vanlommel, Stef Van Calster, Thomas Salaets, Dries Van Horebeek, Gerda Vandegaer, Liesbeth Roelants, Ansjie Vicca, Els Wouters, Elke Peeters, Berdien Verbruggen, Rozane De Cock, Julien Heylen, Klaartje Bruyninckx, Hanne Goossens, gemeenteraadsleden Christi Van Calster, Algemeen directeur Verontschuldigd: Nico Creces, Marnik Jordens, Joke Hoornaert, Peggy de Jonge, Guido Vencken, gemeenteraadsleden | |
| Dienst/referte: | Interne zaken - belastingen en toelagen |
| Budgethouder: | GR |
| Onderwerp: Gemeentelijk reglement inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen | |

De gemeenteraad,

Regelgeving

- o de Grondwet, artikel 170 §4;
- 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 het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

- 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.

Elk bestuur dat subsidies ontvangt in het kader van de ondersteuning van het lokaal woonbeleid is verplicht een leegstandsregister bij te houden.

Een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot vaststelling van de leegstand worden vastgesteld.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

HOOFDSTUK 1. DEFINITIES en BEVOEGDHEID

Artikel 1. Begripsomschrijving

In dit reglement wordt verstaan onder:

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 betekeningswijze:

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° IGO div: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister toevertrouwd krijgt;

5° Leegstandsregister: het gemeentelijk register dat de lijst bevat van de als leegstaand geïnventariseerde woningen en gebouwen;

6° Opnamedatum: datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het leegstandsregister. Als datum geldt de datum van opmaak van het opnameattest tot vaststelling van de leegstand. De opnamedatum is het referentiepunt om de verjaardag te bepalen.

7° 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;

8° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

9° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- o de volle eigendom;
- o het recht van opstal of van erfpacht;
- o het vruchtgebruik.

Artikel 2.

§1. De gemeente vertrouwt in navolging van de overeenkomst inzake ondersteuning van het lokaal woonbeleid met IGO div, de bevoegdheid tot opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister over aan de dienstverlenende intergemeentelijke vereniging IGO div.

Concreet betekent dit dat de door IGO div aangeduide personeelsleden, zijnde de registerbeheerders, belast worden met volgende taken:

- o de opsporing en vaststelling van leegstaande woningen en gebouwen: uiterlijke schouwing, opstellen beschrijvend verslag en fotodossier;
- o de opmaak en ondertekening van het opnameattest;
- o de kennisgeving van de beslissing tot opname aan de zakelijk gerechtigde(n);
- o de opname van woningen/gebouwen in het leegstandsregister;
- o de beoordeling van de verzoeken tot schrapping uit het leegstandsregister;
- o de schrapping van woningen/gebouwen uit het leegstandsregister.

§2. De gemeente behoudt zich het recht voor om medewerkers van de "interlokale vereniging omgeving en wonen stadsregio Demerland" aan te duiden voor de uitvoering van deze taken.

§3. Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen tegen de opname in het leegstandsregister.

HOOFDSTUK 2. REGISTER

Artikel 3. Leegstandsregister

§1. De door IGO div of de gemeente met de opsporing van leegstand belaste personeelslid, de registerbeheerder, houdt een register bij van leegstaande woningen en gebouwen.

§2. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw,
2. de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw,
3. het nummer en de datum van het opnameattest.

Artikel 4. Inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder spoort de leegstand op en maakt een verslag op van de indicaties die de leegstand staven. De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst indien het een **woning** betreft:

1. administratieve vaststellingen:

- o het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- o het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand;
- o het ontbreken van afvalophaling op het betreffende adres;
- o de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- o voor de nieuwe, nog onbewoonde woning is de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelen meer dan zeven jaar oud;
- o de aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand;

2. de onmogelijkheid om de woning te bewonen te gebruiken;

- o de toegang is verzegeld, geblokkeerd of wordt bemoeilijkt door obstakels; versperring en/of dichte begroeiing;
- o geen water- en/of winddichtheid van de woning;
- o de woning bevat ernstige vernielingen;
- o er zijn structurele verbouwingswerken aan de gang;

3. in- en uitwendige indicaties van leegstand:

- o het aanbieden van de woning of het gebouw als 'te huur' of 'te koop';
- o dichtgemaakte of geblindeerde raam- en deuropeningen;
- o neergelaten rolluiken;
- o ernstige uitwendige bevuilding;
- o afwezige, onbruikbare of overvolle brievenbus;
- o een bij de woning of gebouw horende tuin die langdurig niet of slecht onderhouden is;
- o het niet of niet volledig bemeubeld zijn van de woning of het gebouw;

§2. De registerbeheerder spoort de leegstand op en maakt een verslag op van de indicaties die de leegstand staven. De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst indien het een **gebouw** betreft:

1. administratieve vaststellingen:

- het ontbreken van een vestigings-/ondernemingsnummer op het betreffende adres in de Kruispuntbank van Ondernemingen.
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening van het voorafgaande boekjaar van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te registreren pand;
- het ontbreken van aansluitingen voor nutsvoorzieningen of het vermoeden van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- de aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;

2. de onmogelijkheid om het gebouw te gebruiken:

- de toegang is verzegeld, geblokkeerd of wordt bemoeilijkt door obstakels; versperring en/of dichte begroeiing;
- geen water- en/of winddichtheid van het gebouw;
- het gebouw bevat ernstige vernielingen;
- er zijn structurele verbouwingswerken aan de gang;

3. in- en uitwendige indicaties van leegstand:

- het aanbieden van het gebouw als 'te huur' of 'te koop';
- dichtgemaakte of geblindeerde raam- en deuropeningen;
- neergelaten rolluiken;
- ernstige uitwendige bevuiling;
- afwezige, onbruikbare of overvolle brievenbus;
- het ontbreken van een naam of logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren;
- de feitelijke vaststelling van afwezigheid van uitrustings- en verkoopmateriaal en goederen in het gebouw;
- de vloeroppervlakte van het gebouw is voor meer dan 50% niet in gebruik conform de functie;

§3. De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen 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 gemeentebelastingen.

§4. Een tweede verblijf dat niet als zodanig wordt gebruikt, zal opgenomen worden in het leegstandsregister.

§5. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze titel beschouwd.

Artikel 5. Kennisgeving van opname in het leegstandsregister

§1. Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de Administratie Opmetingen en Waarderingen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

1. het opnameattest met inbegrip van het beschrijvend verslag;
2. informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
3. informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
4. informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

§2. Elk opnameattest bevat volgende gegevens:

1. het adres en de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
2. de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde(n);
3. het nummer en de datum van het opnameattest;
4. de indicaties die de leegstand staven;
5. een foto van de woning of het gebouw.

§3. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Artikel 6. Beroep tegen opname in het leegstandsregister

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de datum van de beveiligde zending van het opnameattest, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en per beveiligde zending overgemaakt worden.

Het dient minstens volgende gegevens te bevatten:

1. identiteit en adres van de indiener;
2. vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw niet leegstaand is.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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.

§2. Aan de indiener van een beroepschrift wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§3. Het beroepschrift is onontvankelijk als:

1. het beroepschrift te laat is ingediend;
2. het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
3. het beroepschrift niet voldoet aan de vormvereisten en/of niet ondertekend is.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld.

§4. Als het beroep ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van bijgevoegde stukken maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot de woning of het gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroepschrift en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§6. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het leegstandsregister vanaf de datum van het opnameattest (opnamedatum).

Artikel 7. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. De zakelijk gerechtigde kan een gemotiveerd verzoek tot schrapping richten tot de registerbeheerder via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. de vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
3. de bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning niet meer leegstaand is.

§2. Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde aangetekende verzending gehanteerd.

§3. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, als de zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden wordt gebruikt in overeenstemming met haar functie. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig haar functie, zoals omschreven in artikel 1.

§3. Een gesloopte woning of een gesloopt gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt van zodra de werken beëindigd zijn en alle puin van het perceel is verwijderd. Als schrappingsdatum geldt de datum van het oudste bewijsstuk dat de beëindiging van de sloopwerken en het geruimde puin kan verifiëren. De bewijslast ligt bij de zakelijk gerechtigde en kan, uitgezonderd de eed, op verschillende wijzen aangeleverd worden.

Als de zakelijk gerechtigde geen bewijsstukken bij het gemotiveerd verzoek tot schrapping voegt, neemt de registerbeheerder de dag van melding van de sloop als schrappingsdatum na onderzoek ter plaatse dat de beëindiging van de sloopwerken en de ruiming van het puin bevestigt.

§4. Als het verzoek 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.

§5. De registerbeheerder neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De registerbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§6. Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 6.

Artikel 8.

Dit reglement gaat in vanaf 1 januari 2026 en vervangt alle voorgaande reglementen met betrekking tot het inventariseren en belasten van leegstaande woningen en gebouwen. Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement blijven opgenomen in het register met behoud van opnamedatum.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,
Christi Van Calster

De voorzitter,
Isabelle Dehond