



**UITTREKSEL
van de gemeenteraadszitting
van 19 januari 2026**

Aanwezig: Yves Hulin, Voorzitter
Sophie De Wit, burgemeester
Bart Lambrecht, Mark Vanhecke, Anouk Beels, Hans Cops, Hilde Heyman, schepenen
Isabelle de Beukelaar, Paula De Leeuw, Kathy Mommen, Kris Vandromme, Filip Vanheukelom, Eddy Vermoesen, Glenn Anné, Paul Rens, Marc Sorber, Lea Den Abt, Rudy Siebens, Kris Wils, Nadine Francus, Willy Wijckmans, Rita Ceulemans, Sylvie Leemans, raadsleden
Peter van Mechelen, Algemeen directeur

**Gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen –
Indicatie en Registratie. Goedkeuring.**

De gemeenteraad,

RECHTSGROND:

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De Grondwet, in het bijzonder artikel 170 §4;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, gecodificeerd op 17 juli 2020, inzonderheid boek 2, deel 2, titel 3 “leegstandsregister”;

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, genomen op 11 september 2020, inzonderheid boek 2, deel 2, titel 4, hoofdstuk 2, artikel 2.14;

De gemeenteraadsbeslissing van 15 september 2025 betreffende de intergemeentelijke samenwerking met Igean;

Het gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen – indicatie en registratie, zoals laatst gewijzigd door de gemeenteraad op 29 mei 2017.

AANLEIDING:

De Vlaamse Codex Wonen stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid. In het kader van de financiering van intergemeentelijke verenigingen lokaal woonbeleid, ook de financiering van project “Zuidrand” waaraan Aartselaar participeert, is de aanpak van leegstand een verplichte activiteit.

MOTIVERING:

I.k.v. de nieuwe legislatuur werd het huidige reglement op leegstand geëvalueerd, waarbij men tot de conclusie kwam dat de opsporing van leegstand efficiënter kan gebeuren door niet steeds een plaatsbezoek met foto's uit te voeren. De opmaak van dit fotodossier was tijdrovend en had in de praktijk voor woningen meestal geen meerwaarde. Ook recente rechtspraak, namelijk de mogelijkheid van de zakelijk gerechtigde om in beroep te gaan bij de rechtbank van eerste aanleg na opname op de inventaris en afwijzing van beroep tegen de opname door het college van burgemeester en schepenen, werd verwerkt in dit reglement.

Daarnaast is het ook wenselijk dat het beschikbare patrimonium voor wonen optimaal wordt benut. De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden.

BESLUIT:

Stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Definities

§1. Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad belast wordt met de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister;

2° Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.

Een bedrijfsruimte 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 afdeling beschouwd;

3° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

4° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;

- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

5° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, lid 14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of melding in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het omgevingsvergunningsdecreet. 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 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 slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;

6° Leegstaand gebouw: 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. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

7° Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met 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 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;

8° Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na

de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

9° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen als vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

10° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, lid 66 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

11° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

Artikel 2: Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het register leegstand bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- een lijst “leegstaande gebouwen”;
- een lijst “leegstaande woningen”;

Een woning die opgenomen is in de inventaris “ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen” wordt niet opgenomen in het register leegstand, in overeenstemming met artikel 2.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Een gebouw dat of een woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

§2. In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3: Vaststelling van leegstand

§1. Het college van burgemeester en schepenen belast één of meerdere ambtenaren met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen. Deze ambtenaren bezitten de onderzoek-, 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, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010.

§2. De daartoe aangestelde ambtenaar maakt van elk leegstaand gebouw of woning een genummerde administratieve akte op, die een verwijzing naar een beschrijvend verslag met omschrijving van de indicaties van leegstand en een besluit dat de woning of het gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister bevat. Indien voor de opname op de inventaris de opmaak van een fotodossier noodzakelijk is, dat wil zeggen de opname berust op indicaties vermeld in §3 en §4 die enkel visueel kunnen worden vastgesteld, bevat de administratieve akte eveneens een verwijzing naar dit fotodossier.

§3. De leegstand wordt vastgesteld op basis van één of meerdere van volgende indicaties:

1. de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
2. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
3. een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw of de woning kan worden uitgesloten;
4. de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;

5. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
6. het gebouw of de woning is niet uitgerust overeenkomstig de vergunde functie;
7. het gebouw of de woning is (gedeeltelijk) niet bemeubeld;
8. de toegang tot het gebouw of de woning is verzegeld;
9. het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
10. het vermoeden van domiciliefraude;
11. het vermoeden dat de woning of het gebouw niet gebruikt wordt overeenkomstig de vergunde functie;
12. de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;

§4. Andere indicaties zijn:

1. de raamopeningen zijn dichtgemaakt (dichtgetimmerd of -gemetseld of gesupprimeerd);
2. het gebouw of de woning is niet winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld belangrijke glasbreuk die niet hersteld wordt of het buitenschrijnwerk dat niet kan gesloten worden;
3. het gebouw of de woning is niet meer waterdicht bijvoorbeeld door zware infiltraties doorheen het dak/gevel;
4. onafgewerkte nieuwbouw;
5. voorkomen van ernstige inpandige vernielingen;
6. neergelaten rolluiken;
7. ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
8. uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
9. storende omgevingsaanleg: slecht onderhouden omgeving/tuin
10. getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent, gemachtigd opzichter;
11. onafgewerkte en/of vernielde elementen aan het gebouw of de woning;

Bij vaststelling van leegstand dienen de indicaties vermeld in deze paragraaf in het beschrijvend verslag steeds vergezeld te zijn van minstens één indicator vernoemd in §3.

§5. Als uit de indicaties vermeld in §3 en §4 niet vastgesteld kan worden dat de leegstand al minimaal twaalf opeenvolgende maanden aanhoudt, voert de administratie een tweede controle uit.

§6. Onverminderd de toepassing van artikel 89bis van het Wetboek van Strafvordering heeft de administratie toegang tot de bedrijfsruimten, gebouwen, woningen en kamers om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Artikel 4: Kennisgeving van inventarisatie

De administratie stelt de zakelijk gerechtigden van het gebouw of de woning per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname in de gemeentelijke inventaris. De kennisgeving bevat minstens de administratieve akte waaraan minstens één beschrijvend verslag wordt toegevoegd, alsook informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;

Artikel 5: Beroep tegen inventarisatie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroepschrift is gericht aan het college van burgemeester en schepenen en wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. verwijzing naar de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. een of meer bewijsstukken die aantonen dat de inventarisatie van het gebouw of de woning ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

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. De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt. Bij een aanvullend beroepschrift wordt het eerdere beroepschrift niet als ingetrokken beschouwd. Elk inkomend beroepschrift wordt in de gemeentelijke inventaris geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§2. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent haar beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§3. Het beroepschrift is niet ontvankelijk als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 5 §1 van dit reglement, als het niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of als het niet is ondertekend.

Als het beroepschrift niet ontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§4. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in §2, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§5. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte, waarin de leegstand vastgesteld wordt.

§6. Zakelijk gerechtigden kunnen tegen de beroepsbeslissing over de opname in het leegstandsregister beroep instellen bij de rechtbank van eerste aanleg binnen een termijn van drie maanden.

Artikel 6: Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden ononderbroken aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie, via beveiligde zending. Hiertoe wordt verplicht gebruik gemaakt van het modelformulier aangereikt door de administratie.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beslissing wordt schriftelijk meegedeeld aan alle zakelijk gerechtigden. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de termijn van orde, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn.

Als alternatief voor dit gemotiveerd verzoek, kan de administratie een pand ook ambtshalve schrappen uit de inventaris, enkel en alleen indien alle indicaties werden weggewerkt die aanleiding gaven tot opname van het pand op de inventaris.

§3. Indien de administratie het pand schrapt uit het leegstandsregister, wordt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie vermeld. Bij woningen blijkt het effectief gebruik uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters.

§4. Indien de administratie nalaat om binnen de termijn van orde een beslissing omtrent de schrapping te nemen, of weigert om over te gaan tot de schrapping uit het leegstandsregister, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen door middel van een gemotiveerd verzoekschrift. Het beroepschrift is gericht aan het college van burgemeester en schepenen en wordt per beveiligde zending betekend. Het gemotiveerde beroepschrift dient, op straffe van onontvankelijkheid, schriftelijk te worden ingediend binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beslissing van de administratie, zoals vermeld in §2. Indien de administratie binnen de termijn van orde geen beslissing nam, dient het beroepschrift te worden ingediend binnen een termijn van dertig

dagen, ingaand de dag na deze van het verstrijken van de termijn van orde.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en ondertekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit en het adres van de indiener;
2. verwijzing naar de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. verwijzing naar het initiële verzoek tot schrapping uit het leegstandsregister;
4. een of meer bewijsstukken die aantonen dat voldaan is aan de vereisten, vermeld in artikel 6 §1 van dit reglement, met dien verstande dat het gebruik van het gebouw of de woning overeenkomstig de vergunde functie aangetoond kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. 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. De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht;

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt. Bij een aanvullend beroepschrift wordt het eerdere beroepschrift niet als ingetrokken beschouwd.

§5. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent haar beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§6. Als de beroepsinstantie het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het voorgaande lid, kennis te geven van zijn beslissing, wordt het pand geschrapt uit het leegstandsregister met als datum van schrapping het initiële verzoek tot schrapping.

Artikel 7

Dit reglement treedt in werking vanaf de goedkeuring door de gemeenteraad en vervangt het gemeentelijk reglement op de leegstand van gebouwen en woningen – indicatie en registratie, goedgekeurd op 29 mei 2017.

Artikel 8

De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de uitvoering van dit besluit.

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:

De Algemeen directeur,
Peter van Mechelen

De Voorzitter,
Yves Hulin