

## 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, Ansjie Vicca, Els Wouters, Elke Peeters, Berdien</b> <b>Verbruggen, Rozane De Cock, Julien Heylen, Klaartje Bruyninckx, Guido Vencken, Hanne Goossens,</b> <b>gemeenteraadsleden</b> <b>Christi Van Calster, Algemeen directeur</b> <b>Verontschuldigd: Nico Creces, Marnik Jordens, Joke Hoornaert, Peggy de Jonge, gemeenteraadsleden</b>	
<b>Dienst/referte:</b>	<b>Interne zaken - belastingen en toelagen</b>
<b>Budgethouder:</b>	<b>GR</b>
<b>Onderwerp: Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen en kamers 2026 - 2031</b>	

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 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- o de omzendbrief KB/ABB2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;
  
- o het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 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;
- o de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

#### Feiten, context en motivering

De kwaliteit van woningen op het grondgebied van de stad moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de stad te vrijwaren.

Vanaf het aanslagjaar 2017 wordt de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen niet geheven in gemeenten met een eigen belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen teneinde een dubbele heffing te vermijden, mits deze in overeenstemming is met artikel 2.5.1.0.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De strijd tegen de ongeschikte en onbewoonbare woningen zal enkel een effect zal hebben als de opname van dergelijke woningen in een register ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van rendabele belastingen zodat een financieel evenwicht kan bereikt worden in het meerjarenplan.

De vrijstellingen van belasting, die in dit reglement zijn opgenomen, sluiten aan bij de noden en het beleid van de stad.

#### Stemming

**Goedgekeurd** met eenparigheid van stemmen.

#### BESLUIT:

#### HOOFDSTUK 1. DEFINITIES

##### **Artikel 1. begripsomschrijving**

In dit reglement wordt verstaan onder:

**1° 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.

**2° VIVOO:** Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen;

**3° Opnamedatum:** datum waarop de woning opgenomen wordt in de VIVOO. De opnamedatum is het referentiepunt om de verjaardag te bepalen.

**4° Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke periode van 12 maanden vanaf de opnamedatum, zolang de woning niet uit de VIVOO is geschrapt.

**5° Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Vlaamse Codex Wonen;

**6° Kamer:** woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 1.3, 25° van de Vlaamse Codex Wonen;

**7° Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

## **HOOFDSTUK 2. BELASTING**

### **Artikel 2. belastingbaar feit**

Voor de **aanslagjaren 2026 tot en met 2031** wordt een jaarlijkse belasting geheven op de woningen en kamers op het grondgebied van de gemeente die werden opgenomen op de VIVOO.

### **Artikel 3. belastingplichtig**

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de geïnventariseerde woning op de verjaardag van de opname. Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de totale belastingschuld, dat wil zeggen dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

§2. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger op de hoogte brengen van de opname van het gebouw of de woning in de VIVOO.

Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte of een attest van de notaris bezorgen, binnen twee maanden na het verlijden van deze akte. De kopie of het attest bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
- naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning;

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd, voor zover de gemeente op het moment van het verschuldigd worden van de belasting niet op de hoogte is dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

### **Artikel 4. aanslagvoet en berekeningsbasis**

§1. De belasting bedraagt **1.500 euro** voor een geïnventariseerde woning en **500 euro** voor een geïnventariseerde kamer en is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of kamer gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in de VIVOO.

§2. Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning in de VIVOO staat, wordt de belasting vermeerderd met 150%.

De verschuldigde belasting bedraagt dan voor:

#### **WONING**

- 1ste termijn: 1.500 euro

- 2de termijn: 2.250 euro
- 3de termijn: 3.375 euro
- 4de termijn: 5.062,50 euro
- vanaf 5de termijn: 7.593,75 euro

#### KAMER

- 1ste termijn: 500 euro
- 2de termijn: 750 euro
- 3de termijn: 1.125 euro
- 4de termijn: 1.687,50 euro
- vanaf 5de termijn: 2.531,25 euro

§3. De anciënniteit van de belasting wordt bepaald volgens de anciënniteit die de woning opgebouwd heeft binnen de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Vrijstellingen hebben geen invloed op de berekening van de termijnen.

§4. Bij een overdracht van het zakelijk recht van de woning zal het aantal verjaardagen op 0 gesteld worden. De verjaardag blijft behouden voor de berekening van de termijnen.

§5. Zolang de geïnventariseerde woning niet uit de VIVOO is geschrapt en er geen lopende vrijstelling van de belasting is, is deze belasting verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

#### **Artikel 5. vrijstellingen**

§1. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in dit reglement worden toegepast en kunnen slechts aangevraagd worden via het daartoe bestemde aanvraagformulier, dat als bijlage aan dit reglement opgenomen werd. Dit aanvraagformulier wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, per beveiligde zending bezorgd aan de administratie.

§2. Een aanvraag van een vrijstelling moet de administratie bereikt hebben voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in de VIVOO. Eens de verjaardag van de opnamedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer gevraagd worden voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

§3. Een aanvraag van een verlenging van een vrijstelling moet de administratie bereikt hebben voor het einde van de lopende vrijstelling. Eens de lopende vrijstelling verstreken is, kan er geen verlenging van deze vrijstelling meer gevraagd worden

§4. Een vrijstelling wordt telkens voor een periode van 12 maanden toegekend. Indien er volgens het reglement voor meerdere jaren een vrijstelling kan toegekend worden, moet de vrijstelling elk jaar opnieuw aangevraagd worden via het aanvraagformulier.

§5. Een vrijstelling kan worden verleend indien de zakelijk gerechtigde:

- a. voorafgaand aan de opname in de VIVOO de woning uitsluitend gebruikte als hoofdverblijfplaats en niet over het volledig zakelijk recht van een andere woning beschikt. Deze vrijstelling is jaarlijks met 12 maanden verlengbaar zolang de zakelijk gerechtigde aan de voorwaarden van de vrijstelling voldoet.
- b. minder dan 12 maanden het zakelijk recht heeft over de woning. Deze vrijstelling geldt tot 12 maanden na het verkrijgen van het zakelijk recht op deze woning. Dit bewijs dient afgeleverd te worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een afschrift van de notariële akte. Deze vrijstelling is éénmalig verlengbaar met 12 maanden als de belastingplichtige kan aantonen dat de woning niet beschikbaar is door complicaties verbonden aan de verkoop;
- c. langdurig wordt opgenomen in een zorginstelling. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening, de psychiatrische instelling of het ziekenhuis waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling gaat in op datum van opname in de zorginstelling en is eenmalig aansluitend verlengbaar met twaalf maanden als de zakelijk gerechtigde of de vertegenwoordiger van de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek indient waarbij aangetoond wordt dat om redenen buiten de wil om van de zakelijk gerechtigde nog geen stappen konden genomen worden om de woning te herstellen.

§6. Een vrijstelling kan worden verleend indien de woning:

a. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Deze vrijstelling is aanvraagbaar of verlengbaar voor zover de onteigening niet werd uitgevoerd.

b. zich op een perceel bevindt dat deel uitmaakt van een conform verklaard bodemsaneringsproject. De vrijstelling gaat in op datum van conformverklaring van het project of, indien die datum meer dan 12 maanden voor de opnamedatum ligt, op datum van de aanvraag van de vrijstelling. De vrijstelling geldt voor 12 maanden. Bij de aanvraag wordt het bewijs van

de conformverklaring toegevoegd. De vrijstelling is jaarlijks verlengbaar maar de totale termijn van de vrijstelling zal nooit de termijn van 60 maanden na conformverklaring van het bodemsaneringsproject overschrijden.

c. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt 12 maanden vanaf de datum van de vernieling of beschadiging en kan 2 keer verlengd worden met telkens 12 maanden op basis van een gemotiveerd verzoek waarin de belastingplichtige aantoont dat het gebouw door redenen gerelateerd aan de ramp nog niet hersteld of gesloopt kon worden. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden.

d. gerenoveerd wordt blijkens een niet-vervallen omgevingsvergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken. Deze vrijstelling geldt gedurende 12 maanden volgend op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning en is viermaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 12 maanden.

De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

1. een overzicht van de werken die uitgevoerd werden tijdens de afgelopen 12 maanden
2. een renovatiedossier zoals bepaald in punt e §1 van dit artikel;
3. een verantwoording waaruit blijkt dat de werken (nog) niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema.

Deze vrijstelling kan met de vrijstelling uit punt e van dit artikel gecumuleerd worden tot een aaneensluitende termijn van maximaal 60 maanden.

e. gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatiedossier waaruit blijkt dat de vastgestelde woningkwaliteitsproblemen zullen verholpen worden, op voorwaarde dat de geplande renovatiewerken niet vergunningsplichtig zijn. Deze vrijstelling geldt 12 maanden per woning.

Het gedetailleerd renovatiedossier moet minstens de volgende elementen bevatten:

1. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
2. een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van 1;
3. een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
4. een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;
5. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.

De aanvrager van de vrijstelling van belasting geeft toelating de geplande en uitgevoerde werken te controleren. De administratie kan de aanvraag tot vrijstelling van belasting weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zouden zijn om één jaar te duren en/of wanneer de geplande renovatie werken de onbewoonbaarheid niet zullen verhelpen.

De aanvraag is viermaal aansluitend verlengbaar voor telkens 12 maanden. De aanvraag voor een verlenging dient te gebeuren voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:

1. één of meer facturen of offertes van maximum één jaar oud die betrekking heeft of hebben op de uitgevoerde of geplande renovatiewerken;
2. in geval het tijdschema uit het renovatiedossier van de lopende vrijstelling niet meer realiseerbaar is: een verantwoording waaruit blijkt dat de werken niet konden worden afgerond en een aangepast tijdschema;

Deze vrijstelling kan met de vrijstelling uit artikel 5 §6 punt d gecumuleerd worden tot een aaneensluitende termijn van maximaal 60 maanden.

f. gesloopt wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning.

De vrijstelling geldt 12 maanden volgend op de aflevering van de omgevingsvergunning en kan per woning slechts één keer aangevraagd worden.

g. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze vrijstelling geldt voor een termijn van 12 maanden en is verlengbaar zolang het sociaal beheer aanhoudt.

h. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 12 maanden volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. Deze vrijstelling kan telkens voor een periode van 12 maanden verlengd worden mits gemotiveerd verzoek. De bewijslast hiervan ligt bij de belastingplichtige. Administratieve verzegelingen van ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen vallen niet onder deze vrijstelling.

#### **Artikel 7. inning**

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

#### **Artikel 8. betaaltermijn**

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

### **Artikel 9. beroep tegen de weigering van een vrijstelling**

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat de dag na de datum van de verzending van de beslissing tot weigering van de vrijstelling, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de weigering.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn door de zakelijk gerechtigde en per beveiligde zending overgemaakt worden. Het dient minstens volgende gegevens te bevatten:

1. de identiteit en adres van de indiener;
2. de vermelding van woning of kamer waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen de dat vrijstelling onterecht geweigerd wordt.

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. Het beroep wordt behandeld zoals het beroep tegen de belasting zoals vermeld in artikel 10 van dit reglement.

### **Artikel 10. beroep tegen de belasting**

§1. Binnen een termijn van drie maanden, die ingaat de dag na de datum van de verzending van het aanslagbiljet, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de belasting.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn door de zakelijk gerechtigde en per beveiligde zending overgemaakt worden. Het dient minstens volgende gegevens te bevatten:

1. de identiteit en adres van de indiener;
2. de vermelding van het kohierartikel waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3. één of meer bewijsstukken die aantonen de dat belasting onterecht geïnd wordt.

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:

- o het beroepschrift te laat is ingediend;
- o het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde of zijn gemachtigde;
- o het beroepschrift 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 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.

### **Artikel 11. overgangsbepalingen**

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het belastingreglement van 12 december 2019 op de ongeschikte en onbewoonbare woningen blijven geldig voor de looptijd bepaald in dat reglement.

### **Artikel 12. inwerkingtreding**

Dit reglement gaat in vanaf 1 januari 2026 en vervangt alle voorgaande reglementen met betrekking tot belasting op als ongeschikt en onbewoonbare woningen en kamers.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,  
Christi Van Calster

De voorzitter,  
Isabelle Dehond