

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, Guido Vencken, Hanne Goossens, gemeenteraadsleden Christi Van Calster, Algemeen directeur Verontschuldigd: Nico Creces, Marnik Jordens, Joke Hoornaert, Peggy de Jonge, gemeenteraadsleden	
Dienst/referte:	Interne zaken - belastingen en toelagen
Budgethouder:	GR
Onderwerp: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen 2026 - 2031	

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, artikelen 2.15 tot en met 2.20.

Feiten, context en motivering

Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de stad een verarming betekent.

Verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners.

Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.

Verwaarloosde woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.

Verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet.

Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar zijn voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt.

Het is wenselijk dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de gemeente beschikbaar is niet alleen gebruikt wordt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente.

Gemeenten die een subsidieaanvraag indienen voor intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn verplicht een register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij te houden.

De strijd tegen de verwaarloosde woningen en gebouwen zal enkel een effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een verwaarlozingsregister 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 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° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten.

4° IGO div: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister toevertrouwd krijgt;

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

6° Opnamedatum: datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister. Als datum geldt de datum van opmaak van het opnameattest tot vaststelling van de verwaarlozing. 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 verwaarlozingsregister 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:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- 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 verwaarlozingsregister 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:

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

§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. De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband met de opsporing van verwaarloosde 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. Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beroepen tegen de opname in het verwaarloozingsregister.

HOOFDSTUK 2. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 3. belastingtermijn en belastbare grondslag

Voor de **aanslagjaren 2026 tot en met 2031** wordt een jaarlijkse belasting geheven op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het verwaarloozingsregister.

Artikel 4. belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opname. Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de totale belastingsschuld, 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 het verwaarloozingsregister.

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:

1. naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel en de aard van het zakelijk recht dat wordt overgedragen;
2. datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw, dit wil zeggen: het adres en kadastraal nummer van het overgedragen goed en de oppervlakte.

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 5. aanslagvoet en berekeningsbasis

§1. De belasting bedraagt **1.500 euro** voor een verwaarloosd gebouw of woning is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het verwaarloozingsregister.

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

De verschuldigde belasting bedraagt dan voor:

- 1ste termijn: **1.500 euro**
- 2de termijn: **2.250 euro**
- 3de termijn: **3.375 euro**
- 4de termijn: **5.062,50 euro**
- vanaf de 5de termijn: **7.593,75 euro**.

§3. De anciënniteit van de belasting wordt bepaald volgens de anciënniteit die de woning opgebouwd heeft binnen de inventaris.

§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 of het gebouw niet uit de inventaris 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 6. 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 het verwaarlozingsregister. 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. 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.
- b. 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 of het gebouw:

- 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.
 - o 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.
 - o De vrijstelling geldt voor 12 maanden. Bij de aanvraag wordt het bewijs van de conformverklaring toegevoegd.
 - o 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.
 - o 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 de woning of het gebouw door redenen gerelateerd aan de ramp nog niet hersteld of gesloopt kon worden.
 - o 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.
 - o Deze vrijstelling geldt gedurende 12 maanden volgend op de datum van aflevering van de omgevingsvergunning en is viermaal aaneensluitend verlengbaar voor telkens 12 maanden.
 - o De aanvrager voegt bij de verlengingsaanvraag:
 - o een overzicht van de werken die uitgevoerd werden tijdens de afgelopen 12 maanden;
 - o een renovatiedossier zoals bepaald in punt e §1 van dit artikel;
 - o een verantwoording waaruit blijkt dat de werken (nog) niet konden worden afgerond en een aangepast tijdsschema.
 - o 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.

- o Deze vrijstelling geldt 12 maanden per woning. Het gedetailleerd renovatiedossier moet minstens de volgende elementen bevatten:
 - o een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
 - o een plan of tekening van de toestand na renovatie als deze verschillend is van a;
 - o een overzicht van de werken die uitgevoerd worden;
 - o een raming van de kosten met de offertes en/of facturen van reeds uitgevoerde werken;
 - o een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken uitgevoerd worden.
- o 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.
- o De aanvraag is eenmaal aansluitend verlengbaar met 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 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;
- o Deze vrijstelling kan met de vrijstelling uit artikel 6 §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 of gebouw 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.

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:

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

Artikel 11. overgangsbepalingen

Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het belastingreglement van 12 december 2019 op verwaarloosde woningen en gebouwen 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 het inventariseren en belasten van verwaarloosde woningen en gebouwen. Woningen die opgenomen zijn in het verwaarloozingsregister 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