



**UITTREKSEL  
van de gemeenteraadszitting  
van 15 december 2025**

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, Rita Ceulemans, Ive De Saeger, raadsleden  
Peter van Mechelen, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Eddy Bal, raadslid

**Gemeentelijk belastingreglement op de verwaarlozing van gebouwen en woningen. Vaststelling voor de periode 2026–2031.**

**De gemeenteraad,**

**RECHTSGROND:**

De grondwet, in het bijzonder artikel 170 §4;  
Het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30/5/2008;  
Decreet over het lokaal bestuur van 22/12/2017;  
Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17/7/2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021"), inzonderheid boek 2, deel 2, titel 4 "register van verwaarloosde woningen en gebouwen";  
Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2020, genomen op 11/9/2020 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), inzonderheid boek 2, deel 2, titel 4, hoofdstuk 2, art. 2.14;  
Gemeenteraadsbeslissing betreffende de intergemeentelijke samenwerking met Igean en de dienstverlening die optreedt als zelfstandige groepering ter ondersteuning van het lokaal bestuur van 15/9/2025;  
Het gemeentelijk reglement voor de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen van 4/9/2017;

**AANLEIDING:**

De verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Daarbij is het wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente alle beschikbare patrimonium voor wonen optimaal wordt benut.  
Momenteel beschikt de gemeente niet meer over een gemeentelijke heffing betreffende verwaarloosde woningen en gebouwen.

**MOTIVERING:**

De verwaarlozing van gebouwen en woningen heeft een negatieve impact op de leefkwaliteit en de uitstraling van het woongebied. Door middel van dit reglement beoogt de gemeente Aartselaar een actief en sluitend beleid te voeren dat gericht is op het voorkomen en terugdringen van verwaarlozing

binnen het woningpatrimonium. Het reglement is aangepast aan de actuele juridische context en houdt rekening met recente wijzigingen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De aanpak wordt afgestemd op de werkwijze van omliggende gemeenten en kadert in de bredere doelstelling om het beschikbare woningaanbod optimaal te benutten. Daarbij wordt ingezet op een transparante registratie, duidelijke vaststellingscriteria via een technisch verslag, en een proportionele belastingregeling om eigenaars te stimuleren tot herstel of herontwikkeling van verwaarloosde panden.

Het gewijzigde voorstel hieronder werd aangebracht door Igean en brengt de werkwijze van Aartselaar in overeenstemming met de werkwijze van omliggende gemeenten.

## FINANCIËN

Budgetcode: GBB-FIN/0020-00/7304000

## BESLUIT:

Stemming: Met 18 stemmen voor (Yves Hulin, Sophie De Wit, Bart Lambrecht, Mark Vanhecke, Anouk Beels, Hans Cops, Hilde Heyman, Isabelle de Beukelaar, Paula De Leeuw, Kathy Mommen, Kris Vandromme, Filip Vanheukelom, Eddy Vermoesen, Lea Den Abt, Rudy Siebens, Nadine Francus, Rita Ceulemans, Ive De Saeger), 4 stemmen tegen (Glenn Anné, Paul Rens, Marc Sorber, Kris Wils)

### **Artikel 1. Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) een elektronische aangetekende zending.

2° Bezwaarinstantie: het college van Burgemeester en Schepenen;

3° Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 2° van het Heffingsdecreet; namelijk elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

4° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement en artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen;

5° Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

6° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van dit reglement in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;

7° Woning: een goed vermeld in artikel 1.3 §1, eerste lid 66°, Boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande)

8° Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

### **Artikel 2. Belastingstermijn en belastbare grondslag**

§1. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

### **Artikel 3. Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

### **Artikel 4. Tarief van de belasting**

§1. De belasting bedraagt:

- € 1.500 voor een gebouw
- € 1.500 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 3.000 voor een gebouw
- € 3.000 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 4.500 voor een gebouw
- € 4.500 voor een woning

Indien het gebouw of de woning een vierde of latere opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting:

- € 6.000 voor een gebouw
- € 6.000 voor een woning

### **Artikel 5. Vrijstelling**

Van de belasting op verwaarlozing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die sinds minder dan een jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste belastingaanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;

2° de woning of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en de woning is aangeduid als te onteigenen goed;

3° de woning of het gebouw, krachtens decreet, beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht en waarvoor een restauratiepremedossier bij de bevoegde overheid is ingediend en ontvankelijk verklaard;

4° de woning of het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling jaarlijks opnieuw moet aangevraagd worden en slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

5° de woning of het gebouw gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie opeenvolgende jaren volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

6° de woning of het gebouw gerenoveerd wordt zonder omgevingsvergunning, mits de betrokkene door middel van een gedetailleerd dossier (timing, aard werken, kostprijs) aantoonde dat het een totale verbouwing betreft en waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen.

De werken worden jaarlijks aangetoond aan de hand van foto's en bijgevoegde facturen. De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en is verlengbaar tot maximum drie jaar. 7° de woningen of de gebouwen die een eigenaar om efficiëntieredenen in een groter sociaal project met meerdere tegelijk wil renoveren of herbouwen. De vrijstelling kan voor maximum 5 opeenvolgende jaren worden verkregen, op voorwaarde dat de houder van het zakelijk recht jaarlijks de vooruitgang aantoont in het project.

**Artikel 6. Inkohiering**

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

**Artikel 7. Betalingstermijn**

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

**Artikel 8. Bezwaar**

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

**Artikel 9. Kennisgeving toezicht**

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:

De Algemeen directeur,  
Peter van Mechelen

De Voorzitter,  
Yves Hulin