

AANWEZIG: Tom Vlaeminck, Voorzitter gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Peggy Coeman-Maerten, Angelique Declercq, Schepenen

Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Valerie Vanrumbeke, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens, Laura Defreyne, Patrick Lepoutre, Raadsleden

Eva Vandenheede, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD: Griet Vanryckegem, Arne Beyens, Raadsleden

GR/2025/275 | Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig. Goedkeuren hernieuwing reglement.

Bevoegdheid orgaan

Artikelen 40 en 41 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Juridische grond

Artikel 170 § 4 van de Grondwet;

Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (genaamd 'het heffingsdecreet');

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.;

Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur en latere wijzigingen;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Omzendbrief KB/ABB 2018/4 over de hervorming van het bestuurlijk toezicht en de uitbreiding van de bekendmakingsplicht;

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;

Gemeenteraadsbesluit van 7 december 2022 houdende de vaststelling van de belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig;

Feiten, context en argumentatie

In de gemeenteraad van 7 december 2022 werd het reglement van de belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig vastgesteld voor de periode 2023-2025.

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

De erkende woningcontroleurs, bevoegd om vaststellingen en daden van onderzoek en controle te stellen in verband met de toepassing van het belastingreglement, zijn aangesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie, budgetrekening 7375000 (MAR)

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 december 2025.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel: De gemeenteraad keurt het reglement "Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig" goed.

Belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig

ARTIKEL 1 - Belastbare grondslag

Vanaf 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in deze gewestelijke inventaris. Woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de gewestelijke inventaris waren opgenomen, zijn een belasting verschuldigd bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

Zolang de woning niet is geschrapt uit de gewestelijke inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

ARTIKEL 2 - Definities

- administratie: de administratieve diensten van de bevoegde overheid;
- woning: zoals vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (VIVOO) is opgenomen, is de datum van het besluit van de burgemeester;
- renovatieplan: een door de administratie goedgekeurde nota die bestaat uit:
 - een volledige opsomming en beschrijving van de geplande werken waarin de vastgestelde gebreken vermeld op het technisch verslag worden aangepakt en waaruit blijkt dat de woning na renovatie niet langer ongeschikt en/of onbewoonbaar blijkt;
 - een raming van de kosten;
- ongeschikt/onbewoonbaar: zoals vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- conformiteitsattest: zoals vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs door de administratie.
- gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO): De gewestelijke inventaris zoals beschreven in artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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

ARTIKEL 3 - Belastingenschuldige

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte en/of onbewoonbare woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingenschuld.

ARTIKEL 4 - Tarief en berekeningsgrondslag

De initiële belasting bedraagt 3 980,00 euro.

Voor een kamer zoals vermeld in artikel 1.3,§1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bedraagt dit 500,00 euro.

Het bedrag van de belastingen wordt verrekend volgens onderstaand schema:

	Aantal jaren op de gewestelijke inventaris (= verjaardag)					
	0 (bij opname)	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4 (max.)	volgende
Verschuldigd door houder zakelijk recht	0	3980,00 euro	6970,00 euro	9960,00 euro	12950,00 euro	12950,00 euro

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

ARTIKEL 5 - Vrijstellingen van heffing

De houder van een zakelijk recht kan volgende vrijstellingen bekomen mits schriftelijke aanvraag en vergezeld van de nodige bewijsstukken:

vrijstelling voor de nieuwe eigenaar

De nieuwe eigenaar kan vanaf datum van het verlijden van de notariële aankoopakte gedurende één jaar vrijgesteld worden van de heffing.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

Deze vrijstelling kan gecumuleerd worden met vrijstelling voor renovatie.

vrijstelling voor woningen binnen een onteigeningsplan

Een vrijstelling wordt verleend indien:

- de woning ligt binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- de woning maakt geen voorwerp meer uit van een omgevingsvergunning of een renovatieplan omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

vrijstelling voor woningen en/of gebouwen erkend als monument

De houder van een zakelijk recht van een woning en/of gebouw dat krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten is beschermd als monument en waarvoor:

- o ofwel bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend;
- o ofwel de bevoegde overheid attesteert dat de beschermde woning en/of het gebouw in de bestaande toestand mag bewaard blijven.

Ingeval een ontvankelijk verklaard restauratiepremedossier is ingediend, duurt de vrijstelling tot twee jaar na het einde van de termijn van behandeling van het restauratiepremedossier.

Indien op het einde van de periode van vrijstelling de woning en/of het gebouw niet uit de gewestelijke inventaris is geschrapt en indien geen aanvullende vrijstelling werd aangevraagd of uit de aanvraag blijkt dat een aanvullende vrijstelling niet kan worden verkregen, dan vervalt deze vrijstelling en is de belastingschuldige de belasting voor het lopende aanslagjaar verschuldigd.

vrijstelling voor renovatie

Er wordt aan de houder van het zakelijk recht, eenmalig een vrijstelling van maximaal twee jaar verleend voor de renovatie van de woning, waarbij de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid wordt weggewerkt.

De vrijstelling wordt verleend indien de woning:

- o gerenoveerd wordt blijkens een omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 2 jaar vanaf het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
- o gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieplan, zoals hoger omschreven, waaruit blijkt dat de vastgestelde woningkwaliteitsproblemen zullen verholpen worden, op voorwaarde dat de geplande renovatiewerken niet vergunningsplichtig zijn en met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op de datum van goedkeuring van het renovatieplan;

Indien de vrijstelling wordt aangevraagd in de loop van het eerste jaar na opname in de gewestelijke inventaris, begint deze vrijstelling te lopen vanaf de eerstvolgende verjaardatum op de inventaris.

Indien het zakelijk recht van een woning en/of gebouw wordt overgedragen tijdens de periode van vrijstelling, dan vervalt de vrijstelling en is de belasting alsnog verschuldigd door de overdrager.

vrijstelling van heffing voor de Vlaamse erkende woonmaatschappijen en de lokale besturen die sociaal verhuren:

vrijstelling gedurende maximaal 5 jaar voor de woningen, waaraan renovatie-, herbouw- of sloopdossier aan gekoppeld is. Het project moet aangemeld zijn bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.

ARTIKEL 6 - Schrapping uit inventaris

Nadat de noodzakelijke werken zijn uitgevoerd om de woning opnieuw geschikt en/of bewoonbaar te maken, dient de eigenaar een schriftelijk verzoek tot schrapping in te dienen bij de gemeentelijke administratie.

Na ontvangst van dit verzoek wordt een conformiteitsonderzoek uitgevoerd. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de woning opnieuw voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen en een conformiteitsattest wordt afgeleverd, wordt de woning, met ingang van de datum van de aanvraag, geschrapt uit de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

ARTIKEL 7 - Wijze van inning

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

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

Bij niet-tijdige betaling van de belasting wordt een eerste aanmaning kosteloos verstuurd. Voor de tweede (al dan niet aangetekende) aanmaning wordt een administratieve kost van 20,00 euro aangerekend. Bij niet-tijdige betaling van de tweede aanmaning wordt de invorderingsprocedure verder gezet door middel van een dwangbevel.

ARTIKEL 8 - Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

ARTIKEL 9 - Bekendmaking en inwerkingtreding

Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

ARTIKEL 10 - Afschrift besluit

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eva Vandenheede

Voorzitter gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
EVA VANDENHEEDE

Voorzitter gemeenteraad
TOM VLAEMINCK



[SIG01]

[SIG02]