

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting: 24 november 2025

Plaats Gemeentehuis (Raadzaal)

Aanwezig: Noor Bruynooghe, Voorzitter raad
Ria Beeusaert-Pattyn, Burgemeester
Steven Bogaert, Els Kindt, Steven Kindt, Ann Gunst, schepenen
Johan Vandenbussche, Sofie Steurbaut, Joke Van Doorne, Thijs Deklerck, Ria Ghesquiere, Bart Verhaeghe, Etienne Denys, Hilde Pitteljon, Andy Tommeleyn, Lukas Gunst, Jens Devloo, Wolfgang Vanpraet, Wouter De Clerck, Jan De Decker, Saar Laridon, raadsleden
Ivan Vandenbussche, Algemeen Directeur

Afwezig:

Verontschuldigd:

Dit agendapunt maakt deel uit van de openbare zitting

Agendapunt: Goedkeuren belasting op ongeschikt en onbewoonbare woningen (2026-2031)

Juridische grond

Artikelen 41, 162 en 170, §4, van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994.
Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) van 11 september 2020.
Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.
De omzendbrief KW ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 februari 2019.

Motivering

De Vlaamse Wooncode stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het is de opdracht van de gemeenten om de kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente te bewaken om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren. Het is wenselijk dat de gemeente een belasting invoert op ongeschikte en onbewoonbare woningen, zodat ze maximaal deze opdracht kunnen vervullen. Het invoeren van een gemeentelijke belasting O/O heeft als doel om de kwaliteit van het woningbestand in de gemeente te verhogen. Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van de 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.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

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

2° Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

3° inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;

4° woning: het goed vermeld in artikel 1.3., §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

5° kamer: de soort woning vermeld in artikel 1.3., §1, eerste lid, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

5° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

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

HOOFDSTUK 2. BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN

Artikel 2. Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

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

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

Artikel 3. Belastingplichtige

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

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

In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord 'Nalatenschap'.

In geval van onverdeeldheid van meerdere belastingplichtigen wordt ingekohierd hetzij op naam van alle belastingplichtigen, hetzij op naam van een of meer van de belastingplichtigen, gevolgd door de vermelding 'en rechthebbenden'.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- € 1500 voor een kamer
- € 2500 voor elke andere woning;

Als de kamer of woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, bedraagt de belasting:

- € 2000 voor een kamer
- € 3750 voor elke andere woning

Als de kamer of woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, bedraagt de belasting:

- € 2500 voor een kamer
- € 5000 voor elke andere woning.

Als de kamer of woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen staat, bedraagt de belasting:

- € 3000 voor een kamer
- € 6250 voor elke andere woning

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht op het betrokken gebouw of de woning.

Deze herberekening is niet van toepassing bij overdracht van of aan:

- vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- verenigingen zonder winstoogmerk (vzw's) waarvan de vroegere zakelijk gerechtigde lid is.

Artikel 5. Vrijstelling

De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd.

§ 1. Van de belasting is vrijgesteld:

1. de houder van het zakelijk recht die de kamer of woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beschikt;
2. de natuurlijke –en rechtspersonen, die een kamer of woning die opgenomen is op de gewestelijke inventaris van ongeschikte/onbewoonbare woningen of opgenomen is op de gemeentelijke inventaris verwaarloosde woningen, hebben verworven: gedurende één jaar volgend op datum van notariële akte. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
 - a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
 - b. vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
3. de houder van het zakelijk recht die een gedetailleerd renovatieschema voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.

Het gedetailleerde renovatieschema bevat al de volgende stukken:

- i. een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
 - ii. een volledige opsomming, korte beschrijving en tijdschema van alle geplande werken;
 - iii. een raming van de kosten van de geplande werken via één van de volgende stukken:
 - a) een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - b) een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - c) een combinatie van beide offertes;
 - iv. een fotoreportage van de delen van de woning of het gebouw die gerenoveerd worden.
- Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand hoogstens voor drie opeenvolgende belastingjaren verkregen worden.

Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw beperkt tot een termijn van één jaar die volgt op de goedkeuring van de vergunning.

§ 2.: Een vrijstelling wordt verleend indien de kamer of de woning:

1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of definitief goedgekeurd onteigeningsplan;
2. krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
3. deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap;
4. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging
5. de woning waarvoor een omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen is verleend of een omgevingsmelding is gedaan. Deze

vrijstelling kan slechts één maal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt voor 24 maanden volgend op de toekenning van de omgevingsvergunning of aktenaam van de melding, voor zover de werken een normaal verloop kennen. Indien de werken geen normaal verloop kennen maakt de bevoegde administratie hiervan een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag

6. de woningen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot 24 maanden na het einde van de onmogelijkheid

7. de woningen waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring krachtens artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek

8. het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht.

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.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in voege op 1 januari 2026 en vervangt het vorige reglement.

Namens de gemeenteraad:

In opdracht :
Algemeen Directeur,
(get.) Ivan Vandenbussche

Voorzitter raad,
(get.) Noor Bruynooghe

Voor éénsluidend afschrift:

Algemeen Directeur,
Ivan Vandenbussche

Voorzitter raad,
Noor Bruynooghe