

ZITTING VAN 18 december 2025

Aanwezig: Els Werbrouck, Voorzitter
Kristof Pillaert, Burgemeester
Frederik Demeyere, Eerste schepen (Voorzitter BCSD)
Jan Lokere, Arne De Brabandere, Tomas De Meyer, Lies Colpaert, Schepenen
Myriam Debergh, Frederik Sap, Liesbet Casteleyn, Julie Misplon, Dimitri
Carpentier, Johan Vanneste, Pascal Maes, Chiron Potié, Sandra Meersseman,
Lieve Bruwier, Pieter Declercq, Conny Bogaert, Lies Vercruysse, Alexander
Vandemaele, Gemeenteraadsleden
Filip Van Eeckhout, Algemeen directeur

DE GEMEENTERAAD:

Vaststelling belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen aanslagjaren 2026-2031

Regelgeving

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ;

Feiten en context

Overwegende dat 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;

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

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

Overwegende dat de vrijstellingen van belasting, die in dit reglement zijn opgenomen, aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op de noodzaak tot aanpassing van het bestaande reglement van 16 december 2019, zoals gewijzigd tot op heden.

BESLUIT: éénparig

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Beveiligde zending: één van volgende betekeningswijzen:
 - 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 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen;
- 3° Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
- 4° 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;
- 5° 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;
- 6° 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

Art. 2: Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gelegen op het grondgebied van de gemeente, 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 is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Of voor woningen die op het moment van de inwerkingtreding van dit reglement reeds in de inventaris zijn opgenomen, wordt de belasting voor het eerst geheven 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.

Art. 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.

Art. 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 een overdracht van het volledige zakelijk recht op het betrokken onroerend goed, met dien verstande dat geen reset plaatsvindt bij gedeeltelijke overdracht of overdracht van een onverdeeld aandeel, noch bij de vestiging of overdracht van beperkte zakelijke rechten (zoals vruchtgebruik, erfpacht of opstal).

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.

Art. 5: Vrijstelling

§1. De houder van het zakelijk recht kan een beroep doen op de vrijstellingen vermeld in artikel 5§2. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen.

Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via de administratie.

§2. Van de belasting vrijgesteld is de belastingplichtige:

1° die de kamer of woning uitsluitend gebruikte als hoofdverblijfplaats en over geen enkel andere woning beschikt;

2° die recent een zakelijk recht heeft verkregen over de kamer of de woning, en dat voor een periode van één jaar die volgt op de volledige overdracht van de kamer of de woning.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

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

3° 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:

- a) een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- b) een volledige opsomming, korte beschrijving en tijdschema van alle geplande werken;
- c) een raming van de kosten van de geplande werken via één van de volgende stukken:
 - i. een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - ii. een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - iii. een combinatie van beide offertes;
- d) 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 aanslagjaren verkregen worden.

4° van wie de handelingsbekwaamheid wordt beperkt door een gerechtelijke beslissing, en dat voor een periode van drie jaar die volgt op de gerechtelijke beslissing;

5° van wie het pand binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;

6° van wie het pand niet gebruikt kan worden door een betredingsverbod of een verzegeling in het kader van een gerechtelijk onderzoek en dit voor een periode tot één jaar die volgt op de datum van de vrijgave;

7° van wie het pand vernield of beschadigd is door een plotse ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, en dit voor een periode van drie opeenvolgende jaren die volgt op de datum van de ramp;

8° die aantoont dat hij geen einde aan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid kan maken wegens een situatie van overmacht. Het College van Burgemeester en Schepen beslist over elk individueel geval, na advies van de intergemeentelijke woondienst of een bevoegd ambtenaar van de gemeente;

Art. 6: Inkohiering

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

Art. 7: Betalingstermijn

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

Gedaan in zitting als hierboven vermeld.

Namens de Gemeenteraad,

Algemeen directeur,
(get.) Filip Van Eeckhout.

Voorzitter,
(get.) Els Werbrouck.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

Algemeen directeur,
Filip Van Eeckhout.



Voorzitter,
Els Werbrouck