

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD**

**Tegenwoordig:** Bert Maertens: burgemeester  
Caroline Maertens, Kurt Himpe, Tom Verbeke, Lisbet Bogaert, Ann Van Essche,  
Virginie Derumeaux: schepenen  
Staes Nadia, Leenknecht Geert, Grymonprez Kurt, Verbeke Jan, Depoorter Hein,  
Verschoot Nick, Vandewatere Julie, Baert Rik, Vandeputte Sybille, Pattyn Diederik,  
Carrette Kevin, Verhaeghe Frederick, Dierickx-Visschers Jan, Seynaeve Giel,  
Parmentier Didier, Clarys Balder, Christiaens Eveline, Dewulf Nathalie, Bossuyt Eva,  
Veerle Vandamme: raadsleden  
Dries Dehaut: voorzitter  
Anton Jacobus: algemeen directeur

**Verontschuldigd:** Renier Veerle: raadslid

---

**16. Belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen - aanpassing vanaf 01/01/2023.  
Goedkeuring.**

De gemeenteraad,

**Regelgeving**

- Grondwet, artikel 170 §4
- Decreet over het lokaal bestuur, inzonderheid de artikels 40, 285 – 289 en 330;
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6 met latere wijzigingen;
- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 (goedgekeurd op 17 juli 2021)
- Decreet van 23 december 2016 houdende fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, inzonderheid de hoofdstukken 6 en 8.

**Voorafgaande beslissingen en advies**

- Besluit van de Gemeenteraad van 10 december 2019 en van 8 februari 2021 betreffende de belasting op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar.

**Feiten en motivering**

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 duidt de gemeenten aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;

De bewaking van de woningkwaliteit is een permanente en prioritaire bekommernis. Het is noodzakelijk om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden.

Gezien de financiële toestand van de gemeente, die de heffing noodzakelijk maakt van alle rendabele belastingen.

Om het financieel evenwicht van de stad te vrijwaren is het noodzakelijk om een verhoging van 10% op de belastingtarieven in dit reglement opgenomen door te voeren.

Er worden een aantal vrijstellingen voorgesteld, die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Motivering voor de voorgestelde vrijstellingen

1°/ Langdurig verblijf in ouderenvoorziening, psychiatrische instelling of vergelijkbare situatie (max. 3 jaar vrijstelling):

In deze situatie bestaat de mogelijkheid dat de eigenaar van het pand nog terugkeert naar de woning. Er wordt van uitgegaan dat 3 jaar een redelijke termijn is om te kunnen uitmaken of een terugkeer nog aan de orde is of niet.

2°/ Minder dan 2 jaar eigenaar

Een nieuwe eigenaar kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de langdurige leegstand, verwaarlozing of ongeschiktheid/onbewoonbaarheid van een woning in de periode dat hij nog geen eigenaar was. Een vrijstelling van 2 jaar is een voldoende termijn voor de nieuwe eigenaar om de nodige initiatieven te nemen teneinde de langdurige leegstand, verwaarlozing of ongeschiktheid/onbewoonbaarheid weg te werken.

De regeling voor vennootschappen werd aangepast omdat er in de praktijk vastgesteld werd dat sommige eigenaars regelmatig de heffing proberen te omzeilen door hun woning te verkopen aan vennootschappen waar ze zelf nog in participeren (soms voor een heel beperkt aandeel).

3°/ Renovatiewerken (al of niet vergunningsplichtig) – max. 4 jaar

Het spreekt voor zich dat eigenaars die initiatief nemen om hun woning aan te passen om deze opnieuw bewoonbaar te maken een vrijstelling moeten kunnen krijgen. De vrijstelling voorziet een periode van 1 jaar, dat 3 maal kan verlengd worden mits gemotiveerde aanvraag. Eigenaars die gedurende hun jaar vrijstelling zonder aanwijsbare reden geen werken hebben uitgevoerd, kunnen geen verlenging van vrijstelling krijgen.

Door een periode van maximaal 4 jaar te voorzien, kunnen de zgn. “doe-het-zelvers” ook voldoende tijd krijgen om de nodige werken uit te voeren.

4°/ Sloopwerken

In bepaalde gevallen is sloop van een (vervallen) pand eerder aangewezen dan er renovatiewerken uit te voeren. In geval een eigenaar een sloopvergunning kan bekomen (op basis van de geldende ruimtelijke regelgeving) is het logisch dat deze een vrijstelling kan krijgen. Een periode van 1 jaar is ruim voldoende om de sloopwerken te kunnen uitvoeren.

5°/ Onteigening - beschermende monumenten – ramp – juridische procedures

Een eigenaar die geconfronteerd wordt met een bepaalde maatregel, gebeurtenis of procedure waardoor hij geen initiatief kan nemen om de woning terug bewoonbaar te maken wordt logischerwijze vrijgesteld voor de periode waarop de bepaalde maatregel, gebeurtenis of procedure van toepassing is

6°/ Vrijstelling Sociale huisvestingsmaatschappijen

Net zoals een particuliere eigenaar hebben de Sociale huisvestingsmaatschappijen eveneens de verantwoordelijkheid omtrent hun patrimonium (zowel inzake langdurige leegstand, verwaarlozing als ongeschiktheid/onbewoonbaarheid). De Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn voor de renovatie van hun woningen echter wel afhankelijk van andere actoren (vnl. van VMSW voor toekenning van subsidies, en die procedures nemen tijd in beslag). Om die reden wordt een vrijstelling verleend voor maximum 5 jaar op voorwaarde dat de Sociale huisvestingsmaatschappij een renovatiedossier heeft ingediend bij Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Tenslotte worden de artikelen inzake bezwaar, bekendmaking, inwerkingtreding en opheffing geactualiseerd / aangepast ter uniformisering van de gemeentelijke belastingverordeningen

## **BESLUIT met 27 stemmen voor en 1 onthouding (Groen):**

### **Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **1.1. Definities**

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. **Administratie:**  
De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid, die door het gemeentebestuur wordt belast met de uitvoering van dit reglement.
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 het gebouw en/of woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen.
4. **Ongeschikte woning:** een woning, die niet beantwoordt aan de veiligheid-, gezondheid- of kwaliteitsnormen, zoals vermeld in artikel 1.3.§1, 35° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
5. **Onbewoonbare woning:** een woning, die niet beantwoordt aan de veiligheid-, gezondheid- of kwaliteitsnormen, zoals vermeld in artikel 1.3.§1, 33° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
6. **Renovatienota:**  
Een nota, die bestaat uit
  - a) een overzicht van welke niet vergunningplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het wegwerken van de vastgestelde gebreken;
  - b) een gedetailleerd tijdschema, waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;

- c) een kopie van de offertes of facturen, waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden;
- d) Plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.

7. **Woning:**

Elk onroerend goed of deel ervan, dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3.§1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

## 1.2. Belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen, die voorkomen op de Gewestelijke inventaris.

## Artikel 2. BELASTINGPLICHTIGE

### 2.1. Belastingplichtige

#### §1.

Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning op het ogenblik van de opname in de gewestelijke inventaris:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.
- Het recht van bewoning

In geval van overdracht onder levenden wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte van de overdracht.

Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. In geval van vruchtgebruik is de vruchtgebruiker belastingplichtige. In geval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtige.

#### §2

Zolang de woning niet is geschrapt uit de gewestelijke inventaris, wordt de houder van een zakelijk recht, bedoeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt als belastingplichtige van de nieuwe belasting beschouwd.

#### §3

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld

### 2.2. Overdracht van zakelijk recht

#### §1

Degene, die een zakelijk recht, zoals bedoeld in 2.1. §1, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een aangetekend schrijven en/of tegen ontvangstbewijs in kennis stellen van de opname van het de woning in de gewestelijke inventaris.

#### §2

Degene, die het zakelijk recht overdraagt bezorgt binnen de maand na het verlijden van de notariële akte aan de administratie een kopie van de authentieke akte of een ingevuld en ondertekend formulier "Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand".

## Artikel 3. BEREKENING VAN DE BELASTING

De belasting wordt berekend als volgt :

- opname in de inventaris : 1.650 euro;
- eerste verjaardag van de inventarisatiedatum: 2.475 euro;
- tweede verjaardag van de inventarisatiedatum: 3.300 euro;
- derde verjaardag van de inventarisatiedatum: 4.125 euro;
- vierde verjaardag van de inventarisatiedatum: 4.950 euro;
- vijfde verjaardag van de inventarisatiedatum: 5.775 euro;
- ...

Op elke nieuwe verjaardag van de inventarisatiedatum wordt de heffing verhoogd met 825 euro.

De jaarlijkse belasting kan evenwel niet hoger zijn dan 22.275 euro. De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

#### **Artikel 4. VRIJSTELLINGEN**

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 2, wordt vrijgesteld van belasting:

1°

Indien hij de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en hij over geen andere woning beschikt. Deze vrijstelling geldt gedurende twee opeenvolgende jaren, op voorwaarde dat die enige eigendom ook door de eigenaar zelf effectief wordt bewoond. Deze vrijstelling gaat in op de inventarisatiedatum.

Voor woningen die vóór 1/1/2020 opgenomen werden op de gewestelijke inventaris gaat deze vrijstelling van 2 jaar in op de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

2°

Indien de woning minder dan twee jaar in zijn bezit is, gedurende een periode van twee opeenvolgende jaren volgend op de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt).

Deze vrijstelling geldt niet

- voor overdrachten aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of feiten gecontroleerd worden
- als gevolg van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel

3°

Er wordt in een periode van 10 jaar aan de belastingplichtige eenmalig een vrijstelling van maximaal 4 opeenvolgende jaren verleend voor de renovatie van een woning.

De renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen omgevingsvergunning (in geval van vergunningsplichtige werken), ofwel een renovatienota.

Zowel omgevingsvergunning als renovatienota dienen aangevuld te worden met een gedetailleerd tijdschema, waarin de fasering der werken wordt toegelicht.

Uit die documenten moet duidelijk blijken dat de problematische toestand van de woning ten gronde zal worden aangepakt.

De vrijstelling wordt verleend in schijven van één jaar op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd.

De eerste schijf van één jaar vangt aan op datum van ontvangst van de aanvraag van de vrijstelling.

Indien de niet-vervallen omgevingsvergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, zal de eerste éénjarige periode van vrijstelling aanvangen op de inventarisatiedatum.

De aanvraag van de tweede, derde en vierde schijf dient via een schriftelijk en gemotiveerd verzoek aan de administratie te gebeuren met opgave van een gedetailleerde stand van zaken der werkzaamheden, onder meer gestaafd aan de hand van foto's . De aanvraag moet door de administratie ontvangen worden minstens 2 maanden voor het verstrijken van de lopende vrijstelling.

De administratie doet uitspraak over de een mogelijke verlenging van de vrijstelling binnen een termijn van 3 maanden na ontvangst van het vrijstellingsverzoek

De administratie kan een plaatsbezoek eisen alvorens te beslissen. Indien dit plaatsbezoek geweigerd of verhinderd wordt of indien aan de administratie geen toegang tot het pand wordt verleend, zal de aanvraag geweigerd worden.

4°

Er wordt een éénmalige vrijstelling van 1 jaar verleend voor de sloop van een woning.

De voorgenomen sloop dient aangetoond te worden aan de hand van een niet-vervallen vergunning, Indien de niet-vervallen (sloop)vergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, dan zal de éénjarige periode van vrijstelling aanvangen op de inventarisatiedatum. In het andere geval is de aanvangsdatum die van de (sloop)vergunning.

5°

Indien:

- a) de woningen binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid;
- b) de woningen, die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads - en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling;
- c) de gebouwen en/of woningen, die getroffen zijn door een ramp en die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp;
- d) de gebouwen en/of woningen, die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod.

6°

Er wordt een vrijstelling van maximaal 5 opeenvolgende jaren verleend aan sociale huisvestingsmaatschappijen op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de VMSW.

Voor woningen die vóór 1/1/2020 opgenomen werden op de gewestelijke inventaris gaat deze vrijstelling in op de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

## **Artikel 5. INKOHIERING**

§1.

De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§2.

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

§3.

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

## **Artikel 6. BEZWAAR TEGEN DE BELASTING**

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de modaliteiten van het decreet van 30 mei 2008 ( en latere wijzigingen )

Het bezwaarschrift moet gemotiveerd en met redenen omkleed zijn en schriftelijk worden ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen.

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

## **Artikel 7. INWERKINGTREDING**

Dit belastingreglement treedt in werking vanaf 1 januari 2023.

**Artikel 8. BEKENDMAKING**

Dit belastingreglement wordt bekendgemaakt conform artikel 286 § 1, 1° van het Decreet Lokaal Bestuur

De toezichthoudende overheid wordt van de bekendmaking van dit besluit op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

**Artikel 9. OPHEFFINGSBEPALING**

Het belastingreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar zoals aangenomen bij gemeenteraadsbesluit van 8 februari 2021 wordt opgeheven op datum van de inwerkingtreding van onderhavig besluit.

**Namens de Gemeenteraad,**

De algemeen directeur,  
get. Anton Jacobus

De voorzitter,  
get. Dries Dehaut

**VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT**

De algemeen directeur,

Anton Jacobus