

Aanwezig: Jef Verbist, Voorzitter

Danny Vangoidtsenhoven, Burgemeester

Kamil Muyldermans, Rani Van Sever, Philippe Vervoort, Karin Devyver, Herman Depré, Schepenen

Katia della Faille de Leverghem, Gerda Vandenplas, Nicole Vanweddingen, Dominik Verhaegen,

Jeroen Verheyden, Greta Veeckmans, Sofie Pletinckx, Ewoud Van der Auwera, Julie Vandenbossche,

Ellen Camp, Inge Ronsmans, Sophie Tack, Valérie Tanghe, Raadsleden

Caroline Peters, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Johan Deconinck, Raadslid

Afwezig:

Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen: 2026 - 2031

Voorgeschiedenis

De beslissing van de gemeenteraad van 19 maart 2020 - belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen - 2020 - 2025.

Feiten en context

De noodzaak om omwille van de continuïteit een nieuw reglement goed te keuren nu het bestaande reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 maart 2020 afloopt op 31 december 2025.

Juridische gronden

De artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335, en latere wijzigingen;

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

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met latere wijzigingen;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, en latere wijzigingen;

Artikelen 2.5.1.0.1 tot en met 2.5.7.0.4 Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Argumentatie

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 gemeente vestigt daarom een eigen belasting op de ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen.

De Vlaamse Codex Wonen regelt de opmaak van een gewestelijke inventaris, bestaande uit twee afzonderlijke lijsten van :

- ongeschikte en/of onbewoonbare woningen overeenkomstig de artikelen 3.12 tot en met 3.18 van de Vlaamse Codex Wonen;
- woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

De vaststelling van ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid is degelijk en omvattend geregeld in de Vlaamse Codex Wonen; de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen komt tot stand met medewerking van de gemeenten;

Het is derhalve verantwoord dat de gemeente gebruik maakt van de bestaande gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen voor de vestiging van een eigen gemeentebelasting;

De financiële toestand van de gemeente rechtvaardigt het heffen van deze belasting waarbij een evenwichtige verdeling van de belastingdruk wordt nagestreefd.

Financiële gevolgen

De belastingen zijn opgenomen in het meerjarenplan om aan de voorwaarden tot het bereiken van het financieel evenwicht te voldoen.

Besluit

Publieke stemming: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1:

Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).

Onder ongeschikte en onbewoonbare woningen wordt verstaan de woningen opgenomen in de gewestelijke inventaris, bedoeld in artikel 3.19 Vlaamse Codex Wonen.

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 2:

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de woning of het gebouw op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval van mede-eigendom zijn de niet vrijgestelde mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere heffingsplichtige houders zijn van een zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

De belasting is ondeelbaar en voor het hele jaar verschuldigd.

De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in de inventaris.

Tevens moet de overdrager van het zakelijk recht per aangetekend schrijven een kopie van de authentieke overdrachtsakte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden ervan. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel,
- datum van de akte, naam en standplaats van de instrumenterende ambtenaar;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van het eerste lid van artikel 2, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd, voor zover de gemeente op het moment van het verschuldigd worden van de belasting niet op de hoogte is dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaats gevonden.

Artikel 3:

De belasting bedraagt 1.500 € per woning.

Het bedrag is gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemt overeen met de index van december 2025. Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 4:

Er wordt wegens overmacht een vrijstelling van de belasting verleend aan de zakelijk gerechtigde die aantoonst dat de woning opgenomen blijft in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen om redenen onafhankelijk van zijn wil.

Er wordt vrijstelling van de belasting verleend aan de eigenaar indien het zijn enige woning is en de woning zelf bewoont.

Artikel 5:

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

Artikel 6:

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

Artikel 7:

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan een bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen, dat handelt als bestuursoverheid.

De bezwaren moeten schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het college van burgemeester en schepenen of een personeelslid dat speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel directeur.

De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

Artikel 8:

Dit reglement wordt overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Artikel 9:

Dit reglement wordt afgekondigd en bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286, §1, 1° en artikel 287 van het decreet lokaal bestuur en treedt in werking op 1 januari 2026.

Namens de gemeenteraad

Caroline Peters
Algemeen directeur

Jef Verbist
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel

Algemeen directeur

Voorzitter

De handtekeningen staan op de laatste bladzijde van dit document.