

**Gemeenteraad
Besluit****GOEDGEKEURD**
Zitting van 15 september 2025
FINANCIËN**Samenstelling:****Aanwezig:**

Vincent Van Quickenborne, voorzitter; Ruth Vandenberghe, burgemeester; Wout Maddens, schepen; Hannelore Vanhoenacker, schepen; Maxim Veys, schepen; Felix De Clerck, schepen; Trui Steenhoudt, schepen; Stephanie Demeyer, schepen; Wouter Allijns, schepen; Giovanni Saelens, schepen; Philippe De Coene, raadslid; Pieter Soens, raadslid; Kelly Detavernier, raadslid; Liesbet Maddens, raadslid; Wouter Vermeersch, raadslid; Helga Kints, raadslid; Veronique Decaluwe, raadslid; Nicolas Beugnies, raadslid; Tine Soens, raadslid; Liesbeth Vercaemst, raadslid; Mia Cattebeke, raadslid; Sien Vandevelde, raadslid; Billy Buyse, raadslid; Arthur Vandenbulcke, raadslid; Anaïs de Bethune, raadslid; Lieselot Declercq, raadslid; Franciska Buysschaert, raadslid; Jeroen Ceuppens, raadslid; Anke Seynaeve, raadslid; Peter Sustronck, raadslid; Marniek De Bruyne, raadslid; Nysa Vandersteene, raadslid; Marleen Dierickx, raadslid; Miet Callens, raadslid; Nele Haghebaert, raadslid; Eloïs Rousseau, raadslid; Carlo Daelman, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Axel Weydts, raadslid; Philippe Dejaegher, raadslid; Nawal Maghroud, raadslid; Carmen Ryheul, raadslid; Karel Descheemaeker, raadslid

21	2025_GR_00212	Reglement verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen en/of gebouwen - Registratie en belasting (2026-2031) - Vaststellen
-----------	----------------------	--

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2022_GR_00183 - Reglement verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen en/of gebouwen - Registratie en belasting (2023-2025) - Opheffen en opnieuw vaststellen

Aanleiding en context

Zoals beslist in de inleiding werd het volledige debat over het meerjarenplan 2026-2031 (inclusief de financiële punten die hiermee rechtstreeks verband houden, met name de punten 2 en 3 van de agenda van de raad voor maatschappelijk welzijn en de punten 1 en 2, 5 t.e.m. 22, 24 en 26 van de gemeenteraad) integraal gevoerd bij punt 3 van de agenda van de raad voor maatschappelijk welzijn. De stemmingen gebeuren in de respectieve raadszittingen.

Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingreglementen vast te stellen, op te heffen of te wijzigen.

Argumentatie

De gemeenteraad keurde in zitting van 5 december 2022, punt 18 het reglement 'Verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen en/of gebouwen - registratie en belasting' goed voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025.

Vanaf het aanslagjaar 2026 moet het belastingreglement hernieuwd worden.

Voorgesteld wordt om de huidige belastingtarieven te behouden en verder te indexeren.

De stad heft deze belasting in het kader van de financiële toestand van de gemeente.

Regelgeving: bevoegdheid

De GR is bevoegd op basis van artikel 40-41 decreet lokaal bestuur.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

- Artikel 170 § 4 van de Grondwet
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Bestuursdecreet van 7 december 2018 en latere wijzigingen
- Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit

Besluit

Stemresultaten

De raad gaat over tot de stemming in openbare zitting, waaraan 36 raadsleden deelnemen en waarvan de uitslag luidt als volgt:

- 32 ja-stemmen: W. Allijns, N. Beugnies, B. Buyse, S. Buysschaert, M. Callens, M. Cattebeke, J. Ceuppens, A. de Bethune, F. De Clerck, P. De Coene, V. Decaluwe, L. Declercq, S. Demeyer, K. Detavernier, M. Dierickx, N. Haghebaert, H. Kints, W. Maddens, L. Maddens, E. Rousseau, G. Saelens, A. Seynaeve, P. Soens, T. Soens, T. Steenhoudt, P. Sustronck, V. Van Quickenborne, R. Vandenbergh, A. Vandenbulcke, S. Vandevelde, H. Vanhoenacker, M. Veys
- 4 onthoudingen: M. De Bruyne, N. Vandersteene, L. Vercaemst, W. Vermeersch

De raad beslist het volgende:

Punt 1

Het reglement "Verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen en/of gebouwen - registratie en belasting" als volgt vast te stellen voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031:

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. Verwaarloosd gebouw: een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking,

dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten zoals vermeld in artikel 2.16. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs.
3. Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
4. Gebouw: het onroerend goed vermeld in artikel 1.3., §1, eerste lid, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
5. Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 3.19 tot en met 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
6. Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3, §1 van dit reglement;
7. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;
8. 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, §1, eerste lid, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
9. Pand: een woning of een gebouw zoals omschreven in dit reglement;
10. Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
11. Registratiedatum: de datum waarop een pand in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen;
12. 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, §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
13. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

HOOFDSTUK 2. REGISTRATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2: Vaststelling van de verwaarlozing

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde panden belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een pand vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor vijftien punten.

Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 15 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van het pand toegevoegd.

Artikel 3: Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1 De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

1. het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
2. de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
3. de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden;
4. het nummer en de datum van de administratieve akte;
5. de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
6. de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
7. de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Artikel 4: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1 De registerbeheerder neemt een pand, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§2 Een **pand** dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Een **woning** die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 5: Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om het pand op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° het technisch verslag;
- 3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 4° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6: Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Tegen het voornemen, om een pand op te nemen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de zakelijk gerechtigde bezwaar indienen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn.

2° met een beveiligde zending worden ingediend.

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a) de identiteit en het adres van de indiener;

b) de vermelding van het nummer van de administratieve akte;

c) de vermelding van het adres van het pand waarop het bezwaarschrift betrekking heeft.

4° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

§2. Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen registratie wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het bezwaarschrift.

§3. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§4. Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§5. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

§6. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde panden belaste personeelsleden.

§7. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bezwaarschrift.

§8. Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7: Schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De registerbeheerder schrapt een pand uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat het pand geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quoterings in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 2, 15 punten of meer zouden opleveren. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de registerbeheerder.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn.

2° met een beveiligde zending worden ingediend.

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) de vermelding van het adres van het pand waarop het verzoek betrekking heeft.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§4. De registerbeheerder stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§5. De registerbeheerder onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde panden belaste personeelsleden.

§6. De registerbeheerder doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt het pand geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 8: Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een pand uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de bezwaarinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn.
- 2° met een beveiligde zending worden ingediend.
- 3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a) de identiteit en het adres van de indiener;
- b) de vermelding van het adres van het pand waarop het verzoek betrekking heeft;
- c) de weigeringsbeslissing.

4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

§2. De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§3. Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§4. De bezwaarinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§5. De bezwaarinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde panden belaste personeelsleden.

§6. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de betekening van beroepschrift.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt het pand geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

HOOFDSTUK 3. BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 9: Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren **2026 tot en met 2031** een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het pand gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Zolang het pand niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 10: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

§2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, is elk belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

Artikel 11: Tarief van de belasting

§1. De belasting is gelijk aan het totale aantal punten, vermeld in het technisch verslag dat bij de administratieve akte is gevoegd, in toepassing van artikel 2 van dit reglement, vermenigvuldigd met de basisbelasting aanslagjaar 2025 € 121,90.

Gebreken van categorie I, II, III en IV geven aldus respectievelijk aanleiding tot een belasting van € 121,90, € 365,70, € 1.097,10 en € 1.828,50 per vastgesteld gebrek.

De maximale basisbelasting aanslagjaar 2025, zoals berekend conform het eerste lid, bedraagt € 4.876,00.

Indien het pand een monument betreft, wordt de belasting, berekend conform het eerste en tweede lid, vermenigvuldigd met de factor twee.

§2. De aanslagvoet, zoals berekend overeenkomstig §1, wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden opname op het gemeentelijk register voor verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze vermenigvuldigingsfactor wordt beperkt tot een maximum van vier.

§3. De panden die voor 1 januari 2022 werden opgenomen in het gemeentelijk register voor verwaarloosde woningen en gebouwen blijven, met behoud van de oorspronkelijke registratiedatum, belastingplichtig voor deze belastingverordening.

§4. Het toekennen van een vrijstelling overeenkomstig artikel 12 van dit reglement leidt niet tot enige aanpassing van de aanslagvoet na het verstrijken van de desbetreffende vrijstellingstermijn. De belasting en de eventuele verhogingen worden, in het aanslagjaar volgend op het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling, aldus berekend op basis van de oorspronkelijke registratiedatum.

§5. Alle hierboven vermelde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex via onderstaande formule:

$$\text{Bedrag belasting aanslagjaar X} = \frac{\text{bedrag aanslagjaar 2025} \times \text{index september jaar (X-1)}}{\text{Index september 2024}}$$

Artikel 12: Vrijstellingen

GELDEND VOOR ALLE PANDEN:

§1. Er wordt een vrijstelling wegens overmacht verleend aan de zakelijke gerechtigde die aantoont dat het pand opgenomen blijft in het register om redenen onafhankelijk van zijn wil.

§2. Er wordt een vrijstelling verleend aan de zakelijke gerechtigde die op de verjaardag van de registratiedatum sinds minder dan 1 jaar gerechtigd is in het belastbare pand.

§3. Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige die de belastbare woning in de loop van 1 jaar, voorafgaand aan de registratiedatum, heeft vervreemd via een onderhandse overeenkomst, voor zover uit de daaropvolgende notariële akte blijkt dat de vervreemding effectief is doorgegaan binnen een termijn van maximaal 6 maanden.

§4. Er wordt een vrijstelling verleend indien het pand:

- a) gelegen is binnen een goedgekeurd onteigeningsplan.
- b) beschermd is als monument, en dit enkel gedurende de termijn van behandeling van het restauratiedossier door de bevoegde instanties.
- c) voorwerp uitmaakt van een geldige stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning waarvan de werken binnen de 12 maanden voorafgaand aan de registratiedatum aantoonbaar werden uitgevoerd.
- d) voorwerp uitmaakt van renovatiewerken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist en die verband houden met de gebreken vermeld in het technisch verslag dat bij de administratieve akte is gevoegd, en die binnen de 12 maanden, voorafgaand aan de respectievelijke registratiedatum aantoonbaar werden uitgevoerd.

De vrijstellingen onder het eerste lid, c. en d., moeten jaarlijks opnieuw worden aangevraagd, en gelden maximaal voor drie opeenvolgende aanslagjaren.

Deze vrijstellingen worden niet toegekend indien in de vijf aanslagjaren, voorafgaand aan het aanslagjaar waarvoor de vrijstelling wordt aangevraagd, reeds een vrijstelling op basis van dezelfde grondslag (het uitvoeren van werkzaamheden aan het verwaarloosde pand) werd verleend.

De vrijstellingen onder het eerste lid, c. en d. (uitvoering van werkzaamheden) worden enkel verleend indien:

- a. ofwel de kostprijs van de uitgevoerde werken minstens het bedrag van de minimale aanslagvoet. De verhogingen van de aanslagvoet conform artikel 11, §2 worden niet in aanmerking genomen voor de toepassing van dit lid.
- b. ofwel de kostprijs van de uitgevoerde werken minstens de helft van de minimale aanslagvoet bedraagt én de belastingplichtige aantoont dat de werkzaamheden werden uitgevoerd onder begeleiding van de stedelijke renovatiebegeleiding.

Onder aantoonbaar uitgevoerde werken wordt verstaan: de werkzaamheden waarvan de effectieve uitvoering ontegensprekelijk blijkt op basis van objectieve gegevens. Hiervoor worden aanvaard: gedetailleerde facturen, mits vermelding van werfadres, bedrag, datum van uitvoering, omschrijving

van de werken of materialen; of kasticket van aangekochte materialen in combinatie met duidelijke foto's van de uitgevoerde werken. Bij onduidelijkheid is een plaatsbezoek mogelijk.

GELDEND SPECIFIEK VOOR WONINGEN:

§5. Van de belasting zijn vrijgesteld :

- a) De belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed, voor het geheel of in onverdeeldheid. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende 2 aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.
- b) De belastingplichtigen die laatste bewoner zijn van de belastbare woning en die in een erkende ouderenvoorziening verblijven of zich in een vergelijkbare situatie bevinden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende 2 aanslagjaren.

AANVRAAG TOT VRIJSTELLING

§6. Een vrijstelling van de heffing kan worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier, verkrijgbaar bij de stad.

Artikel 13: Inkohiering

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

De belasting wordt ingevorderd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, en wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 14: Betalingstermijn

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

Artikel 15: Bezwaar

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen (t.a.v. directie Financiën). Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening kan gebeuren door verzending of door overhandiging.

De indiening moet op straffe van verval gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Het bezwaarschrift kan ook online worden ingediend via de website van stad Kortrijk in zover in deze mogelijkheid wordt voorzien en binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in dit artikel. Meldingen via andere duurzame dragers zoals e-mail worden niet als bezwaarschrift aanvaard.

Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

HOOFDSTUK 4. BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN

Artikel 16: Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren **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 17: 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, is elk belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

Artikel 18. Tegelijkertijd voorkomen op verschillende inventarissen

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 19: Tarief van de belasting

§1. De basisbelasting voor aanslagjaar 2025 bedraagt:

- 1.059,96 euro voor een kamer;
- 4.239,83 euro voor elke andere woning.

§2. De aanslagvoet, zoals berekend overeenkomstig §1, wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden opname in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Deze vermenigvuldigingsfactor wordt beperkt tot een maximum van vier.

§3. De inventarisatiedatum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen werd opgenomen, blijft behouden voor de berekening van de gemeentelijke belasting.

§4. Het toekennen van een vrijstelling overeenkomstig artikel 20 van dit reglement leidt niet tot enige aanpassing van de aanslagvoet na het verstrijken van de desbetreffende vrijstellingstermijn. De belasting en de eventuele verhogingen worden, in het aanslagjaar volgend op het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling, aldus berekend op basis van de oorspronkelijke inventarisatiedatum.

§5. Het bedrag van de belasting wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex via onderstaande formule:

$$\text{Bedrag belasting aanslagjaar X} = \frac{\text{bedrag aanslagjaar 2025} \times \text{index september jaar (X-1)}}{\text{Index september 2024}}$$

Artikel 20. Vrijstelling

§1. Er wordt een vrijstelling wegens overmacht 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.

§2. Er wordt een vrijstelling verleend aan de zakelijke gerechtigde die op de verjaardag van de inventarisatiedatum sinds minder dan 1 jaar gerechtigd is in de belastbare woning.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

1° de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

2° de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

3° de overdracht aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

§3. Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige die de belastbare woning in de loop van 1 jaar, voorafgaand aan de inventarisatiedatum, heeft vervreemd via een onderhandse overeenkomst, voor zover uit de daaropvolgende notariële akte blijkt dat de vervreemding effectief is doorgegaan binnen een termijn van maximaal 6 maanden.

§4. Er wordt een vrijstelling verleend indien de woning:

a) gelegen is binnen een goedgekeurd onteigeningsplan.

b) beschermd is als monument, en dit enkel gedurende de termijn van behandeling van het restauratiedossier door de bevoegde instanties.

c) voorwerp uitmaakt van een geldige stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning waarvan de werken binnen de 12 maanden voorafgaand aan de inventarisatiedatum aantoonbaar werden uitgevoerd.

d) voorwerp uitmaakt van renovatiewerken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist en die verband houden met de gebreken vermeld in het technisch verslag dat bij het besluit tot opname op het gewestelijk register is gevoegd, en die binnen de 12 maanden, voorafgaand aan de respectievelijke inventarisatiedatum aantoonbaar werden uitgevoerd. Deze vrijstelling geldt enkel indien de belastingplichtige de zakelijk gerechtigde is van deze ene woning, bij uitsluiting van enige andere woning, en waarbij hij als houder van het recht de woning uitsluitend gebruikt als zijn eigen hoofdverblijfplaats.

De vrijstellingen onder het eerste lid, c. en d., moeten jaarlijks opnieuw worden aangevraagd, en gelden maximaal voor drie opeenvolgende aanslagjaren.

Deze vrijstellingen worden niet toegekend indien in de vijf aanslagjaren, voorafgaand aan het aanslagjaar waarvoor de vrijstelling wordt aangevraagd, reeds een vrijstelling op basis van dezelfde grondslag uit dit reglement (het uitvoeren van werkzaamheden aan de woning) werd verleend.

De vrijstellingen onder het eerste lid, c. en d. (uitvoering van werkzaamheden) worden enkel verleend indien:

a. ofwel de kostprijs van de uitgevoerde werken minstens voor een bedrag van € 1.500,00 worden aangetoond.

b. ofwel de kostprijs van de uitgevoerde werken minstens de helft van dit minimum investeringsbedrag bedraagt (€ 750,00) én de belastingplichtige aantoonst dat de werkzaamheden werden uitgevoerd onder begeleiding van de stedelijke renovatiebegeleiding.

Onder aantoonbaar uitgevoerde werken wordt verstaan: de werkzaamheden waarvan de effectieve uitvoering ontegensprekelijk blijkt op basis van objectieve gegevens. Hiervoor worden aanvaard: gedetailleerde facturen, mits vermelding van werfadres, bedrag, datum van uitvoering, omschrijving van de werken of materialen; of kasticket van aangekochte materialen in combinatie met duidelijke foto's van de uitgevoerde werken. Bij onduidelijkheid is een plaatsbezoek mogelijk.

§5. Van de belasting zijn vrijgesteld :

a) de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning, en waarbij hij als houder van het recht de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats. De verklaring van hoofdverblijf wordt enkel aanvaard wanneer er tijdens de geïnventariseerde periode een effectieve inschrijving in de bevolkingsregisters van de stad Kortrijk is. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende 2 aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

b) De belastingplichtigen die laatste bewoner zijn van de belastbare woning en die in een erkende ouderenvoorziening verblijven of zich in een vergelijkbare situatie bevinden. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende 2 aanslagjaren.

AANVRAAG TOT VRIJSTELLING

§6. Een vrijstelling van de heffing kan worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier, verkrijgbaar bij de stad.

Artikel 21. Inkohiering

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

De belasting wordt ingevorderd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, en wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 22. Betalingstermijn

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

Artikel 23: Bezwaar

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen (t.a.v. directie Financiën). Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening kan gebeuren door verzending of door overhandiging.

De indiening moet op straffe van verval gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Het bezwaarschrift kan ook online worden ingediend via de website van stad Kortrijk in zover in deze mogelijkheid wordt voorzien en binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in dit artikel. Meldingen via andere duurzame dragers zoals e-mail worden niet als bezwaarschrift aanvaard.

Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

Punt 2

Deze beslissing wordt aan de toezichhoudende overheid toegezonden.

Bijlagen

1. Technisch verslag verwaarlozing.pdf
2. Belasting verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen en_of gebouwen met wijzigingen 2026_2031 GR 15_09_2025.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Carlo Daelman
Algemeen Directeur

Vincent Van Quickenborne
Voorzitter