

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

ZITTING VAN 13 NOVEMBER 2025

Aanwezig:	Rik Buyse, burgemeester; Benedikt Planckaert, voorzitter BCSD/schepen; Griet Ameye, Mia Deloddere, Jan De Potter, Jonas Haerinck, schepenen; Wout Verheye, Frederik Vynckier, Jan Decouttere, Hendrik Cabbeker, Jan Stevens, Rachida Abid, Guido Callewaert, Magda Deprez, Marie-Charlotte Schurmans, Vicky Amez, Frédéric Depypere, Daisy Haydon, Dirk Demaertelaere, gemeenteraadsleden; Vincent Herman, voorzitter gemeenteraad; Bruno Debrabandere, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Marijn De Vos, gemeenteraadslid
Afwezig:	

Dossierbeheerder: Els De Meyer

Goedkeuring belastingreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar

De gemeenteraad,

Gelet op de grondwet, artikel 170 §4;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, inzonderheid de artikels 40, 285 – 289 en 330;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

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

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (goedgekeurd 17 juli 2020), boek 3, deel 5;

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

Gelet op het decreet van 23 december 2016 houdende fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, inzonderheid de hoofdstukken 6 en 8;

Gelet op het Besluit van de Gemeenteraad van 28 januari 2021 betreffende de belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar;

Gelet op de bespreking tijdens het intergemeentelijk overleg van 26 maart 2025, 14 mei 2025 en 3 september 2025;

Gelet op de bespreking en advies van het lokaal woonoverleg van 20 oktober 2025;

Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeenten aanduidt als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid;

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

Gelet op het feit dat de gemeenten gemachtigd zijn tot het heffen van een gemeentelijke heffing op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, rekening houdend met de wettelijke bepalingen terzake;

In dat geval vervalt de gewestelijke heffing op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen;

Overwegende dat wie initiatief neemt om de leegstand weg te werken wel een vrijstelling van belasting kan aanvragen;

Overwegende de motivering voor de voorgestelde vrijstellingen:

1°/ Enige woning die door de eigenaar gebruikt wordt als hoofdverblijfplaats
Het is verantwoord om een vrijstelling van 2 jaar te geven aan de eigenaar die zijn hoofdverblijfplaats heeft in zijn enige woning, op voorwaarde dat er geen acuut gevaar is voor de veiligheid van de bewoner en omwonenden. Zo krijgt deze eigenaar voldoende tijd om de gebreken aan de woning weg te werken;

2°/ Minder dan 2 jaar eigenaar
Een nieuwe eigenaar kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de 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 ongeschiktheid/onbewoonbaarheid weg te werken;

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, die 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 is het logisch dat deze een vrijstelling kan krijgen. Een periode van 2 jaar is ruim voldoende om de sloopwerken te kunnen uitvoeren, en is afgestemd op de geldigheidsduur van de vergunning;

5°/ Onteigening - beschermde 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 vrijgesteld voor de periode waarop de bepaalde maatregel, gebeurtenis of procedure van toepassing is;

6°/ Vrijstelling Sociale woonmaatschappijen
Net zoals een particuliere eigenaar hebben de Sociale Woonmaatschappijen eveneens de verantwoordelijkheid omtrent hun patrimonium. De Sociale Woonmaatschappijen 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 Woonmaatschappij een renovatiedossier heeft ingediend bij Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;

Overwegende dat het aangewezen is om het bestaande reglement van 4 februari 2021 op bepaalde punten te wijzigen. Het gaat vooral om technische wijzigingen, rekening houdend met de geldende wetgeving terzake. Daarnaast wordt het tarief verhoogd tot €1.650 op datum van opname op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, en met €825 op elke volgende verjaardag van de inventarisatiedatum. Daarmee is het bedrag van de belasting hetzelfde als in de andere gemeenten die deel uitmaken van de Woondienst. Tot slot wordt een eenmalige vrijstelling verleend van 2 jaar in plaats van 1 jaar voor de sloop van een woning. Een omgevingsvergunning voor de sloop van een gebouw is twee jaar geldig. Het is aangewezen om deze termijnen op elkaar af te stemmen.

Gelet dat de gemeenteraad wordt verzocht het gewijzigde belastingreglement goed te keuren;
Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1

Het belastingreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar wordt goedgekeurd zoals voorgelegd:

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 de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in de artikelen 3.19. tot en met 3.23.*

Gebreken die worden vastgesteld tijdens een woningonderzoek worden volgens de Vlaamse Codex Wonen onderverdeeld in volgende categorieën:

- *Categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken.
Wanneer 7 gebreken van categorie I worden vastgesteld, wordt een gebrek van categorie II toegekend, omdat een aanzienlijk aantal kleine gebreken de woningkwaliteit toch ernstig kunnen aantasten. Dit gebrek van categorie II komt bovenop de gebreken van categorie I.*
- *Categorie II ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.*
- *Categorie III ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.*

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 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op ongeschikte en onbewoonbare 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 registratiedatum wordt de heffing verhoogd met 825 euro.

De jaarlijkse belasting kan evenwel niet hoger zijn dan 20.625 euro. De belasting is ondeelbaar verschuldigd per registratiejaar.

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 er geen gebrek van cat III en er geen acuut gevaar is voor de bewoner en omwonenden/omgeving, en dat die enige eigendom ook door de eigenaar zelf effectief wordt bewoond. Deze vrijstelling gaat in op 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 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 rechte 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 2 jaar verleend voor de sloop van een woning.

De voorgenomen sloop dient aangetoond te worden aan de hand van een niet-vervallen vergunning, of voor niet-vergunningsplichtige sloopwerken aan de hand van een verklaring van de houder van het zakelijk recht.

Indien de niet-vervallen (sloop)vergunning dateert van voor de inventarisatiedatum, dan zal de tweejarige periode van vrijstelling aanvangen op de inventarisatiedatum. In het andere geval is de aanvangsdatum die van de (sloop)vergunning of de datum van de verklaring van de houder van het zakelijk recht.

Dossiers die op 31/12/2025 een lopende vrijstelling van één jaar hebben op basis van dit artikel krijgen een automatische verlenging van één jaar.

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 gebouwen en 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 onvankelijk verklaard restauratiepremiédossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling;
- c) De gebouwen en 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, waar de oorzaak buiten de wil ligt van de belastingplichtige, 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 woonmaatschappijen op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de VMSW.

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

§1.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen tegen de belasting. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend.

§3

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

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag volgend op de datum van verzending ervan.

§4

Het bezwaarschrift kan als volgt worden ingediend:

Via e-mail: financien@wielsbeke.be

Post: Gemeentebestuur Wielsbeke, t.a.v. de financiële dienst, Rijksweg 314 te 8710 Wielsbeke

Artikel 7. INWERKINGTREDING

Dit belastingreglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026.

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 en/of gebouwen die beschouwd worden als leegstaand of onafgewerkt zoals aangenomen bij gemeenteraadsbesluit van 4 februari 2021 wordt opgeheven op datum van de inwerkingtreding van onderhavig besluit.

Artikel 2

Deze beslissing over te maken aan de WRI.

Namens de gemeenteraad:

Bij bevel:

Bruno Debrabandere
algemeen directeur

Vincent Herman
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel:

Bruno Debrabandere
algemeen directeur

Vincent Herman
voorzitter gemeenteraad

Handtekening(en)