



OOSTROZEBEKE

iedereen mee!

uittreksel uit het notulenboek van de
gemeenteraad

Zitting van 4 december 2025

Aanwezig

Hans Claerhout, raadslid-voorzitter
Luc Derudder, burgemeester
Olivier De Marez, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, schepenen
Ilse Vervaeck, voorzitter BCSD
Michiel Beils, Dirk Rogge, Annelies Gevaert, Dirk De Keyzer, Veerle Holsbeke, Robbe Coorevits,
Jean Pierre Vande Maele, Koen De Mets, Wim Behaeghe, Dary Cnockaert, Koen
Vandenbroucke, Glenn Coppens, Inge Noyez, raadsleden
Carl Vereecke, algemeen directeur

Verontschuldigd

Afwezig

Belastingsreglement op woningen, die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar: vaststellen - GR/2025/110

De raad,

Aanleiding

Het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 betreffende "Belastingsreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar: vaststellen", zoals gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 4 februari 2021 betreffende "Belastingsreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar: hervaststellen" worden opgeheven per 1 januari 2026.

E-mailbericht van 12 september 2025 van de Woondienst Regio Izegem betreffende de heffingsreglementen leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaar en ongeschikt en betreffende het conformiteitsattest.

E-mailbericht van 22 oktober 2025 van de Woondienst Regio Izegem betreffende geannoteerde reglementen wonen.

Juridische overweging

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, het laatst gewijzigd bij decreet van 6 december 2024 tot wijziging van artikel 6 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, wat betreft een verbeterende akte als gevolg van een arrest dat de verkiezingsuitslag wijzigt, inzonderheid artikel 40, 285 tot 289 en 330.

De gecoördineerde Grondwet, het laatst gewijzigd bij Grondwetwijziging van 12 juni 2025 betreffende de herziening van artikel 151, § 6, van de Grondwet teneinde de evaluatie van korpschefs in de magistratuur mogelijk te maken.

Gecodificeerd decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021"), laatst gewijzigd bij decreet van 20 december 2024 houdende het programmadecreet bij de begroting 2025, meer bepaald Boek 1, deel 2, titel 4.

Decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, het laatst gewijzigd bij decreet van 3 mei 2024 tot wijziging van het 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, laatst gewijzigd bij decreet van 20 december 2024 betreffende het programmadecreet bij de begroting 2025, meer bepaald artikel 2.5.1.0.1.

Decreet van 23 december 2016 houdende fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen, inzonderheid de hoofdstukken 6 en 8.

Besluit van de gemeenteraad van 5 december 2019 betreffende het belastingreglement op woningen, die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar: vaststellen, laatst gewijzigd bij besluit van 4 februari 2021 van de gemeenteraad betreffende het belastingsreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar: hervaststellen.

Lokaal WoonOverleg Oostrozebeke van 16 oktober 2025.

Feiten, context en argumentatie

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bundelt de regelgeving over het Vlaamse woonbeleid.

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op ongeschiktheid of onbewoonbaarheid goed om leegstand en verkrotting van woningen tegen te gaan en de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren.

De belasting stimuleert eigenaars om ongeschikte of onbewoonbare panden op te knappen, wat leidt tot een verhoogde woonkwaliteit, en het voorkomen van verloedering van de omgeving.

Steden en gemeenten kunnen zelf de regels opstellen, zoals de tarieven en mogelijke vrijstellingen, die initiatief willen nemen of hebben genomen tot verbetering van de woonkwaliteit van hun woning, doch hiervoor meer tijd willen bekomen.

In de gemeente Oostrozebeke is er al meerdere jaren een belastingreglement van kracht op woningen, die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar.

Doordat er vele tekstuele wijzigingen zijn wordt het bestaande reglement (van 5 december 2019) opgeheven en een nieuw reglement vastgesteld.

Het nieuwe belastingsreglement werd op 16 oktober 2025 besproken op het lokaal woonoverleg Oostrozebeke.

Toelichting door mevrouw Vervaeck, schepen.

Persoonsgebonden gegevens

niet van toepassing

Financiële impact

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie 111, budgetrekening 0020-00/737 5000.

Amendement

niet van toepassing

Tussenkomsten

niet van toepassing

Aanwezig

Hans Claerhout, Luc Derudder, Olivier De Marez, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Ilse Vervaeck, Michiel Beils, Dirk Rogge, Annelies Gevaert, Dirk De Keyzer, Veerle Holsbeke, Robbe Coorevits, Jean Pierre Vande Maele, Koen De Mets, Wim Behaeghe, Dary Cnockaert, Koen Vandenbroucke, Glenn Coppens, Inge Noyez, Carl Vereecke

Besluit,

Met 12 stemmen voor (Hans Claerhout, Luc Derudder, Olivier De Marez, Carine Geldhof, Jonas Van D'huynslager, Ilse Vervaeck, Michiel Beils, Dirk Rogge, Annelies Gevaert, Dirk De Keyzer, Veerle Holsbeke, Robbe Coorevits), 7 onthoudingen (Jean Pierre Vande Maele, Koen De Mets, Wim Behaeghe, Dary Cnockaert, Koen Vandenbroucke, Glenn Coppens, Inge Noyez)

Artikel 1

Besluit van de gemeenteraad van 5 december 2019 betreffende het belastingreglement op woningen, die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar: vaststellen, laatst gewijzigd bij besluit van 4 februari 2021 van de gemeenteraad betreffende het belastingsreglement op woningen die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar: hervaststellen, wordt opgeheven.

Artikel 2

Het belastingreglement op woningen, die beschouwd worden als ongeschikt of onbewoonbaar wordt als volgt opnieuw vastgesteld:

INHOUDSTAFEL

Artikel 1: Algemene bepalingen

1.1. Definities

1.2. Belastbare grondslag

Artikel 2: Belastingplichtige

2.1. Belastingplichtige

2.2. Overdracht van zakelijk recht

Artikel 3: Berekening van de belasting

Artikel 4: Vrijstellingen

Artikel 5: Inkohiering

Artikel 6: Bezwaar tegen de belasting

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:

- o 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

Volgnummer: 2/6

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 mensonwaardige 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 vergunningsplichtige 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. BELASTINGSPLICHTIGE

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 belastingsschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

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 categorie 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 feitelijke eigendomsoverdracht (geregeld via authentieke akte of desgevallend via een verkoopsovereenkomst 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 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 éénjarige 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 december 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 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 belastingsplichtige, 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.

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

§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 : belastingen@oostrozebeke.be;
- per post : college van burgemeester en schepenen, t.a.v. de dienst gemeentebelastingen, Ernest Brengierstraat, 6 te 8780 Oostrozebeke.

Artikel 3

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk bij het college van burgemeester en schepenen of via e-mail op het e-mailadres belastingen@oostrozebeke.be worden ingediend, ondertekend zijn en worden gemotiveerd.

De indiening van het bezwaar 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.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

- de naam, hoedanigheid, het adres of zetel van de belastingschuldige;
- het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger, die wenst gehoord te worden moet dit uitdrukkelijk vermelden in zijn bezwaar;

Volgnummer: 5/6

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verzonden, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan naar enerzijds de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds de financieel directeur.

Artikel 4

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2026.

Dit document is digitaal ondertekend door

algemeen directeur,
(get.) Carl Vereecke

voor eensluidend uittreksel
Oostrozebeke, 5 december 2025

raadslid-voorzitter,
(get.) Hans Claerhout

