

REGLEMENT OVER DE GEMEENTEBELASTING OP WONINGEN EN GEBOUWEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS ONGESCHIKT OF ONBEWOONBAAR, AANSLAGJAAR 2026-2031

Goedgekeurd in de raad van 29 december 2025

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 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 : € 1.650,00;
- eerste verjaardag van de inventarisatiedatum: € 2.475,00;
- tweede verjaardag van de inventarisatiedatum: € 3.300,00;
- derde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 4.125,00;
- vierde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 4.950,00;
- vijfde verjaardag van de inventarisatiedatum: € 5.775,00;
- ...

Op elke nieuwe verjaardag van de registratiedatum wordt de heffing verhoogd met € 825,00.

De jaarlijkse belasting kan evenwel niet hoger zijn dan € 20.625,00. 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 ontvankelijk 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 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@ledegem.be;
- Via brief: Gemeente Ledegem, dienst financiën, Rollegemstraat 132, 8880 Ledegem.