

**Gemeenteraad**  
**donderdag 18 december 2025**

**Aanwezig:** Wim Gevaert, voorzitter gemeenteraad  
Gauthier Defreyne, burgemeester  
Geert Deschacht, Ann Bentein, Philip Struelens,  
Ben Van Quaethem, Michel Vincke, schepenen  
Annie Cool, Wim Aernoudt, Peter Decoster,  
Kathleen Bruneel, Werner Vanhee, Geert Cappelle,  
Sofie Finaut, Ann Vandenbroele, Kristien Hollevoet,  
Bas Vermeulen, Wouter Stael, Jonas Staelens,  
Ilse Dereepere, Chang Long Zhan, Michael Vanparys,  
Donata Tournoy, raadsleden  
Joost Mangeleer, algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

**Financiën / Opcentiemen op de onroerende voorheffing / Aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031 / Goedkeuring**

**Situering van het dossier**

Bevoegd lid van het college	Michel Vincke
Dienst	Financiële dienst
Opmaak door	Greet Lava
Onderwerp	Financiën / Opcentiemen op de onroerende voorheffing / Aanslagjaren 2026-2031
Zitting	18 december 2025

**Stemmen**

13 ja-stemmen (Wim Gevaert, Gauthier Defreyne, Geert Deschacht, Ann Bentein, Philip Struelens, Ben Van Quaethem, Michel Vincke, Werner Vanhee, Geert Cappelle, Sofie Finaut, Ann Vandenbroele, Kristien Hollevoet, Chang Long Zhan)

10 neen-stemmen (Annie Cool, Wim Aernoudt, Peter Decoster, Kathleen Bruneel, Bas Vermeulen, Wouter Stael, Jonas Staelens, Ilse Dereepere, Michael Vanparys, Donata Tournoy)

**Juridisch kader**

- Artikel 170 §4 van de Grondwet
- Artikelen 464/1, 1° Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992
- Artikel 2.1.4.0.2 en artikel 3.1.0.0.4 Vlaamse Codex Fiscaliteit
- Artikel 40 § 3 van het decreet lokaal bestuur
- Artikel 41 derde en vierde lid van het decreet lokaal bestuur
- Artikel 3.1.0.0.6 Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit

## Verwijzingsdocumenten

- Advies van de Vlaamse belastingdienst inzake de technische uitvoerbaarheid differentiatie opcentiemen onroerende voorheffing d.d. 3 december 2025

## Feiten, context en argumentatie

- Jaarlijks dient de gemeenteraad de opcentiemen op de onroerende voorheffing vast te stellen.
- De vestiging en inning van de gemeentebelasting op de onroerende voorheffing gebeurt door de Vlaamse Belastingdienst.
- Het college van burgemeester en schepenen stelt voor om de gemeentelijke opcentiemen te differentiëren naar gelang het type eigendom en de hoogte van het niet-geïndexeerd KI.
- Onze stad wil via een differentiatie van de opcentiemen op de onroerende voorheffing een blijvende jaarlijkse financiële stimulans bieden aan inwoners die een "sociale" woning in eigendom hebben. Met dit doel wenst onze stad de gemeentelijke opcentiemen te differentiëren op basis van het niet geïndexeerd KI.
- Voor alle belastbare onbebouwde eigendommen worden de opcentiemen op de onroerende voorheffing vastgesteld op 1.100.
- Voor alle belastbare bebouwde eigendommen met een niet-geïndexeerd KI lager dan of gelijk aan € 745 worden de opcentiemen op de onroerende voorheffing vastgesteld op 1.030.
- Voor alle belastbare bebouwde eigendommen met een niet-geïndexeerd KI hoger dan € 745 worden de opcentiemen op de onroerende voorheffing vastgesteld op 1.100.
- Het criterium van de bebouwing primeert op de eventuele aanwezigheid van materieel en outillage.
- Het bestuur wil ook het ondernemerschap in het algemeen ondersteunen en meer specifiek door startende ondernemers enerzijds een financiële duw in de rug geven en anderzijds ook motiveren om zich fysiek in stad Gistel te komen vestigen.
- Hiertoe wil het bestuur de aanwezigheid van startende ondernemers in het straatbeeld stimuleren.
- Om deze redenen zal het stadsbestuur aan startende ondernemers, zoals het begrip is omschreven in het reglement, een nultarief van gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing toestaan en dit voor twee jaar.
- De Vlaamse belastingdienst gaf op 3 december 2025 een gunstig advies inzake de technische uitvoerbaarheid van de voorgestelde differentiatie voor startende ondernemers.

## Besluit

### **Artikel 1**

Er worden voor het aanslagjaren 2026 tot en met 2031 de volgende gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing gevestigd:

- Onbebouwde percelen ongeacht het KI: 1.100 opcentiemen
- Bebouwde percelen met een niet geïndexeerd KI lager dan of gelijk aan € 745: 1.030 opcentiemen
- Bebouwde percelen met een niet geïndexeerd KI hoger dan € 745: 1.100 opcentiemen.

### **Artikel 2**

Voor startende ondernemers worden de gemeentelijke opcentiemen op de

onroerende voorheffing voor de twee aanslagjaren volgend op het jaar waarin ze hun nieuwe onderneming starten op het grondgebied van de stad Gistel, gevestigd aan een nultarief m.b.t. de gronden en gebouwen die zij op het grondgebied van de stad Gistel betrekken in het kader van hun nieuwe onderneming.

Onder ondernemer wordt verstaan: elke onderneming die rechtstreeks contact heeft of zoekt met het publiek en een activiteit uitoefent van kleinhandel of ambacht of een dienstverlenende activiteit uitoefent, gelijkwaardig aan kleinhandel, waarin men rechtstreeks met het publiek in contact komt.

Onder startende ondernemers wordt verstaan: de ondernemer die een nieuwe vestiging op het grondgebied van stad Gistel opent met het oog op de uitoefening van zijn bedrijf.

Onder publiek wordt verstaan: personen die in hoofdzaak goederen of diensten afnemen voor privégebruik.

### **Artikel 3**

Indien de startende ondernemer, in die hoedanigheid, een pand huurt en de onroerende voorheffing door de verhuurder niet ten laste werd gelegd van de startende ondernemer/huurder, mag deze laatste het voordeel van het nultarief, elk jaar dat hij er recht op heeft, verrekenen met de voor dit pand verschuldigde huur. De stad Gistel zal op eenvoudig verzoek van de huurder, het bedrag van het voordeel wegens het genieten van het nultarief, meedelen.

De stad Gistel zal een gemotiveerde berekening van het voordeel bezorgen. Deze is tegenstelbaar aan de verhuurder.

### **Artikel 4**

De financiële aspecten van dit besluit worden als volgt vastgelegd:

#### INKOMSTEN

Omschrijving	Bedrag (incl. btw)	AR/BI/Actie Beschikbaar krediet
Opcentiemen op de onroerende voorheffing	€ 4.621.759,67	7300000/002000/ONROEREND E VOORHEFFING Beschikbaar krediet 2026: € 4.621.759,67

### **Artikel 5**

Dit besluit wordt bekendgemaakt aan de bevolking en de toezichthoudende overheid volgens artikel 285 § 1, 286 § 1, 287 en 330 van het decreet lokaal bestuur.

### **Artikel 6**

Afschrift uit dit besluit wordt bezorgd aan:

#### Externe instanties

- Agentschap binnenlands bestuur en de Vlaamse belastingdienst via digitaal loket Vlaanderen

#### Gemeentelijke diensten

- FIN: 1

- STAF: 1

namens de gemeenteraad

de algemeen directeur  
Joost Mangeleer

de voorzitter gemeenteraad  
Wim Gevaert

voor eensluidend afschrift

de algemeen directeur

de burgemeester  
(delegatie ondertekeningsbevoegdheid  
bij besluit voorzitter gemeenteraad  
d.d. 6 december 2024)

Joost Mangeleer

Gauthier Defreyne