

**Gemeenteraad**  
**donderdag 17 december 2020****Aanwezig:**

Wim Gevaert, voorzitter gemeenteraad  
Gauthier Defreyne, burgemeester  
Dries Depoorter, Wim Aernoudt, Geert Deschacht,  
Ann Bentein, schepenen  
Michel Vincke, voorzitter BCSD - schepen  
Jef Pollentier, Bart Halewyck, Noël Cordier,  
Lieve Dehaemers, Annie Cool, Jan Willems, Bart Van Parys,  
Eric Jaegers, Geert Cappelle, Werner Vanhee, Sofie Finaut,  
Kathleen Bruneel, Peter Decoster, Ann Vandenbroele,  
Kimberly Maenhoudt, Conny Dierendonck, raadsleden  
Joost Mangeleer, algemeen directeur

**Verontschuldigd:****Financiën / Gemeentebelasting / Belasting op ongeschikte en onbewoonbare  
woningen / Goedkeuring****Situering van het  
dossier**

Bevoegd lid van het college	Wim Aernoudt
Dienst	Technische dienst
Opmaak door	Anthony Dubourg
Onderwerp	Financiën / Gemeentebelasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen
Zitting	17 december 2020

**Stemmen**

14 ja-stemmen (Wim Gevaert, Gauthier Defreyne, Dries Depoorter,  
Wim Aernoudt, Geert Deschacht, Ann Bentein, Michel Vincke, Noël Cordier,  
Bart Van Parys, Geert Cappelle, Werner Vanhee, Sofie Finaut,  
Ann Vandenbroele, Conny Dierendonck)

9 onthoudingen (Jef Pollentier, Bart Halewyck, Lieve Dehaemers,  
Annie Cool, Jan Willems, Eric Jaegers, Kathleen Bruneel, Peter Decoster,  
Kimberly Maenhoudt)

**Juridisch kader**

- Artikel 170, §4 van de Grondwet
- Artikel 40 § 3 van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, gepubliceerd in het B.S. van 4 juli 2008 en latere wijzigingen
- Omzendbrief d.d. 18 juli 2008 over het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en

- 
- gemeentebelastingen, gepubliceerd in het B.S. van 22 augustus 2008
  - Omzendbrief betreffende de gemeentefiscaliteit KB/ABB 2019/2 d.d. 15 februari 2019
  - Artikel 464/1, 2° Wetboek van Inkomstenbelastingen d.d. 1992
  - Artikelen 26 t.e.m. 30 van het Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (Programmadedcreet 1996)
  - Artikelen 2.5.1.0.1 t.e.m. 2.5.7.0.3 en artikel 3.1.0.04 §2 Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013
  - Artikel 2.2.6 Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
  - Het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013
  - Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

## **Feiten, context en argumentatie**

- 
- De kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren.
  - Vanaf het aanslagjaar 2017 wordt de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen niet geheven in gemeenten met een eigen belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen teneinde een dubbele heffing te vermijden, op voorwaarde dat deze in overeenstemming is met art. 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.
  - In functie van het gemeentelijk belang is het aangewezen dat de heffing door de gemeente geïnd wordt i.p.v. door het Vlaams gewest.
  - Het Vlaams gewest berekende de heffing op basis van een formule per pand. In het voorstel van gemeentelijk reglement wordt gewerkt op basis van een forfait, maar globaal gezien ligt het heffingsbedrag in dezelfde lijn.
  - Dit voorstel van gemeentelijk reglement werd opgemaakt in samenwerking met Woonpunt in functie van een beleidsmatige afstemming tussen Gistel, Oudenburg en Ichtegem.

## **Besluit**

---

### **Belastbaar feit**

#### **Artikel 1**

Voor een termijn met ingang van 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

### **Begripsomschrijving**

#### **Artikel 2**

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
  - een aangetekend schrijven
  - een afgifte tegen ontvangstbewijs
  - een elektronische aangetekende zending
2. Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995

- houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
3. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen
  4. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt
  5. Renovatienota: een nota die bestaat uit:
    - een beschrijving van de problematische situatie van de woning of het gebouw
    - een gedetailleerd overzicht van welke niet-omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd
    - een tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht
    - een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
  6. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
  7. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
    - de volle eigendom
    - het recht van opstal of van erfpacht
    - het vruchtgebruik

### **Belastingstermijn en belastbare grondslag**

#### **Artikel 3**

§ 1 Voor een termijn met ingang van 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op 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.

§ 3 Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

### **Belastingsplichtige**

#### **Artikel 4**

§ 1 De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

§ 2 Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars elk volgens hun aandeel in het eigendom gehouden tot de betaling van de belastingschuld.

§ 3 In het geval van eigendomsoverdracht wordt de datum van het verlijden van de notariële akte als datum van de eigendomsoverdracht beschouwd.

§ 4 De zakelijk gerechtigde van de woning die is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, is ertoe gehouden de administratie onverwijld in te lichten van de overdracht van de woning. Met overdracht wordt gelijkgesteld: de vestiging van een recht van opstal of erfpacht.

### **Tarief van de belasting**

#### **Artikel 5**

§1 De belasting voor een woning die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, bedraagt:

- € 1.200 voor het eerste jaar
- € 2.400 voor het tweede jaar
- € 4.500 voor het derde jaar
- € 6.000 voor het vierde jaar
- € 7.500 voor het vijfde jaar en de daarop volgende aanslagjaren dat de woning opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§ 2 De belasting voor een kamer die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, bedraagt:

- € 825 voor het eerste jaar
- € 1.650 voor het tweede jaar
- € 2.475 voor het derde jaar
- € 3.300 voor het vierde jaar
- € 4.125 voor het vijfde jaar en de daarop volgende aanslagjaren dat de woning opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

### **Vrijstellingen**

#### **Artikel 6**

##### **Artikel 6.1 TOEPASSING**

Enkel de in het reglement opgenomen vrijstellingen worden toegepast.

De vrijstelling is van toepassing op de belasting van het betreffende aanslagjaar. Aan de vrijstellingsvoorwaarden dient te zijn voldaan op de verjaardag van de inventarisatiedatum in het betreffende aanslagjaar of in de loop van het voorafgaande jaar.

##### **Artikel 6.2 CUMULATIE VAN VRIJSTELLINGEN**

§ 1 Een houder van het zakelijk recht kan voor een woning bij cumulatie van verschillende vrijstellingen, maximaal slechts voor twee (al dan niet opeenvolgende) aanslagjaren vrijstelling van betaling van de belasting verkrijgen.

§ 2 Van de maximale vrijstellingsregel kan worden afgeweken in volgende gevallen:

- wanneer de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige beperkt is ingevolge een gerechtelijke beslissing (zoals bedoeld in artikel 6.5);
- tijdens de voorbereidingstijd voor en de geldigheidsduur van een onteigeningsplan (zoals bedoeld in artikel 6.9);
- gedurende de doorlooptijd voor een erfgoedpremedossier (zoals bedoeld in artikel 6.10);
- gedurende de doorlooptijd van de gerechtelijke of administratieve procedure (zoals bedoeld in artikel 6.12);
- in geval van overmacht (zoals bedoeld in artikel 6.13).

§ 3 Tijdens voormelde periodes wordt de telling van het aantal aanslagjaren opgeschort. Onder geen beding evenwel kan het aantal aanslagjaren waarvoor vrijstelling kan worden bekomen worden verhoogd.

### **Artikel 6.3 AANVRAGEN VAN VRIJSTELLING**

§ 1 Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie binnen de 30 dagen ingaand de dag na de kennisgeving dat de woning of het gebouw gedurende meer dan 12 maanden in het Vlaamse register van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen opgenomen is of (voor wat betreft de woningen die reeds langer in het Vlaamse register zijn opgenomen) ingaand de dag na de kennisgeving van de handhaving van de inschrijving in het Vlaamse register van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

§ 2 De aanvraag dient te worden ingediend via beveiligde zending. Voor het indienen van de aanvraag wordt gebruik gemaakt van het ter beschikking gestelde invulformulier. Bij het aanvraagformulier worden de nodige bewijsstukken toegevoegd. De vrijstelling dient jaarlijks opnieuw door de belastingplichtige te worden aangevraagd.

### **Artikel 6.4 BEHANDELING VAN DE AANVRAAG TOT VRIJSTELLING**

De administratie beoordeelt de aanvraag tot vrijstelling en brengt de aanvrager hiervan op de hoogte.

### ***Persoonsgebonden vrijstellingen***

#### **Artikel 6.5 VRIJSTELLING VAN BELASTING VOOR EEN BELASTINGPLICHTIGE MET BEPERKTE HANDELINGSBEKWAAMHEID**

Vrijstelling kan worden bekomen wanneer de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. De gerechtelijke beslissing inzake de beperking van de handelingsbekwaamheid moet worden voorgelegd. De aanstelling van een bewindvoerder, voogd of curator wordt gelijkgesteld met het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid. Deze vrijstelling geldt tot en met twee aanslagjaren die volgen op het jaar van het opheffen van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid.

#### **Artikel 6.6 VRIJSTELLING VAN BELASTING VOOR EEN BELASTINGPLICHTIGE DIE RECENT HOUDER VAN HET ZAKELIJK RECHT IS GEWORDEN**

§ 1 Vrijstelling kan worden verleend aan de belastingplichtige die op 1 januari van het betreffende aanslagjaar sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is de woning. Voor de beoordeling van het recent houderschap wordt de datum van de notariële akte beschouwd als de datum van het verkrijgen van het zakelijk recht.

§ 2 Deze vrijstelling geldt voor woningen voor de twee aanslagjaren volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

#### **Artikel 6.7 VRIJSTELLING VAN BELASTING VOOR EEN WONING MET VERGUNNING VOOR GEPLANDE SLOPING**

§ 1 Vrijstelling kan worden bekomen wanneer voor de woning een sloopvergunning werd bekomen in het voorgaande aanslagjaar.

§ 2 De vrijstelling is beperkt tot één aanslagjaar volgend op de sloopvergunning. Deze vrijstelling kan slecht éénmaal worden toegepast.

#### **Artikel 6.8 VRIJSTELLING VAN BELASTING VOOR RENOVATIE VAN DE WONING**

§ 1 Vrijstelling kan worden bekomen wanneer de woning wordt gerenoveerd zoals moet blijken uit een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of wanneer er met een renovatienota (zoals vermeld in artikel 2, 5) en facturen wordt aangetoond dat de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.

§ 2 Deze vrijstelling geldt voor de drie aanslagjaren volgend op het jaar van het verkrijgen van de omgevingsvergunning of voor drie aanslagjaren op basis van facturen met betrekking tot het jaar voorafgaand aan het betreffende aanslagjaar.

§ 3 Indien deze stukken onvoldoende bewijs leveren, kan de administratie overgaan tot een plaatsbezoek. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning, dan wordt de toekenning van de vrijstelling ambtshalve geweigerd tenzij de belastingplichtige alsnog de vereiste bewijsstukken voorlegt.

#### **Artikel 6.9 VRIJSTELLING VAN BELASTING VOOR WONINGEN BINNEN EEN ONTEIGENINGSPLAN**

§ 1 Vrijstelling wordt verleend wanneer de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld of een onteigeningsplan in voorbereiding is.

§ 2 Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar van de uitvoering van het onteigeningsplan of tot en met het aanslagjaar volgend op het jaar van het opheffen van het onteigeningsplan.

#### **Artikel 6.10 VRIJSTELLING VAN BELASTING VOOR WONINGEN ERKEND ALS MONUMENT**

§ 1 De woning die krachtens het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013 beschermd is als monument is vrijgesteld van belasting, voor zover bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard erfgoedpremiedossier is ingediend.

§ 2 De vrijstelling geldt tot en met de twee aanslagjaren die volgen op het jaar van de kennisgeving van de beslissing over het ingediende erfgoedpremieredossier.

#### **Artikel 6.11 VRIJSTELLING VAN BELASTING VOOR WONINGEN DIE GETROFFEN WORDEN DOOR EEN RAMP**

§ 1 De woning die werd vernield of beschadigd ten gevolge van een (plotse) ramp en waarvoor de belastingplichtige niet (mede)aansprakelijk kan worden gesteld, kan worden vrijgesteld van belasting. De nodige bewijsstukken moeten worden voorgelegd.

§ 2 Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren die volgen op het jaar waarin de vernieling of beschadiging plaats vond.

#### **Artikel 6.12 VRIJSTELLING VAN BELASTING VOOR WONINGEN DIE HET VOORWERP VORMEN VAN EEN GERECHTELIJKE OF ADMINISTRatieve PROCEDURE**

§ 1 Wordt vrijgesteld van belasting: de woning waarvoor de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid onmogelijk kan weggewerkt worden omwille van:

- een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek
- een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure
- een andere administratieve procedure

§ 2 Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het opheffen van de maatregel of de beëindiging van de procedure.

§ 3 De vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak het wegwerken van de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van de woning verhindert.

#### **Artikel 6.13 VRIJSTELLING VAN BELASTING VOOR WONINGEN WEGENS EEN VREEMDE OORZAAK OF OVERMACHT**

§ 1 Vrijstelling kan worden verleend wanneer de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van de woning het gevolg is van een vreemde oorzaak of overmacht. Dit wil zeggen dat de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid. De onmogelijkheid tot het wegwerken van de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid dient reeds te bestaan vóór (of uiterlijk op) de verjaardag van de inventarisatiedatum van het betreffende aanslagjaar. De nodige bewijsstukken van de overmacht of vreemde oorzaak moeten voorgelegd worden en de belastingplichtige moet de administratie spontaan op de hoogte houden over het verdere verloop van de situatie.

§ 2 De vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het jaar van het einde van de overmacht.

#### **Wijze van inning**

## **Artikel 7**

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

## **Betaaltermijn**

### **Artikel 8**

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

§ 2 Bij niet-betaling wordt deze ingevorderd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

## **Bezwaarprocedure**

### **Artikel 9**

§ 1 De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§ 2 Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend 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.

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

## **Inwerkingtreding**

### **Artikel 10**

Deze belasting treedt in werking op 1 januari 2021.

### **Artikel 11**

De financiële aspecten van dit besluit worden als volgt vastgelegd:

#### INKOMSTEN

Omschrijving	Bedrag (incl. btw)	AR/BI/Actie Beschikbaar krediet
Belasting op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen	€ 6.000,00	7374000/002000/BEL ONGESCHIKTE WONINGEN € 6.000,00

### **Artikel 12**

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

### **Artikel 13**

Voor de uitvoering van dit besluit worden de volgende werkopdrachten verleend:

Dienst	Taak
Omgeving en Milieu	<ul style="list-style-type: none"><li>• opmaak kohier</li></ul>
FIN	<ul style="list-style-type: none"><li>• versturen aanslagbiljet</li></ul>
Communicatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• publicatie reglement op de website</li></ul>
Staf	<ul style="list-style-type: none"><li>• aanvullen register van bekendmakingen</li><li>• publicatie melden aan toezicht via digitaal loket</li><li>• aanvullen inventaris</li><li>• aanvullen wegwijs</li></ul>

### **Artikel 14**

Afschrift uit dit besluit wordt bezorgd aan:

externe instanties

- Vlaamse overheid – Agentschap Binnenlands Bestuur afdeling West-Vlaanderen: via digitaal loket

gemeentelijke diensten

- STAF: 1
- O&M: 1
- FIN: 2

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. 15 februari 2019)

Joost Mangeleer

Gauthier Defreyne

Handtekening(en)