

Uittreksel uit de notulen van De gemeenteraad

Zitting van 18 december 2025

11

Financiën - Gemeentebelastingen – Belasting op de verwaarlozing van woningen en gebouwen – Aanslagjaar 2026 - 2031 - beslissing

Aanwezig:

Pedro Matthys; Annick Vermeulen; Stijn Timmerman; Peter Haesaert; Bart Vergote; Charlotte Vermeulen; Sofie Pollet; Ellen Goes; Katrien De Maré; Dominiek Sneppe; Krista Vander Meulen; Ilse Demeulemeester; Ann Pattyn; Günther Descheemaecker; Benny Vandamme; Niko Larock; André De Splentere; Pieter-Jan Desmedt; Birgit Icket; Nico De Ruwe; Kati De Voogt; Paul Braem; Joke De Craemer; Koen Lannoo; Gerda Buffel; Bernd Ramandt; Sabine Vermeire

Afwezig:

Emma Casteleyn

Besluit

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- artikel 41, 162 en 170 § 4 van de grondwet
- artikelen 40 en 41, 14° van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- decreet d.d. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen
- omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit
- het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur
- artikel 2.9 – 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Aanleiding

- het huidige belastingreglement eindigt op 31 december 2025 en moet worden herstemd
- het vaststellen van de gemeentelijke belastingreglementen is de bevoegdheid van de gemeenteraad

Procedure

- goedkeuring beslissing door de gemeenteraad
- bekendmaking op de gemeentelijke website

Adviezen intern

- eigen dienst: positief
- dienst ruimte: positief

Krediet

Exploitatie-ontvangsten

- algemene rekening: 7375000

- beleidsitem: 002000

Motivering

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid

- de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt geregeld in het gemeentelijk administratief reglement 'vaststelling verwaarlozing'

- de motivatie om verwaarloosde woningen en gebouwen te registreren geldt ook als reden om verwaarlozing te belasten:

- verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent
- verwaarloosde woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling, omdat een goed waarvoor geen zorg gedragen wordt, weinig respect wekt bij passanten en buurtbewoners
- verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt
- verwaarloosde woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren
- verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen de inspanningen van de gemeente om het openbaar domein opnieuw aan te leggen of net te houden grotendeels teniet
- verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt
- het is wenselijk dat het woningen- en gebouwenbestand dat op het grondgebied van de gemeente beschikbaar is niet alleen wordt gebruikt, maar ook in goede staat blijft, omdat verwaarlozing leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente
- de gemeenten kunnen een reglement aannemen om nadere materiële en procedurele regels voor het verwaarlozingsregister te bepalen
- de strijd tegen verwaarloosde woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in het verwaarlozingsregister ook leidt tot een belasting
- de vrijstellingen van belasting die in het reglement zijn opgenomen sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente en zijn verantwoord aangezien:
- het verantwoord is om voor nieuwe zakelijk gerechtigden en voor zakelijk gerechtigden die saneren, verbouwen, herbouwen, uitbreiden, slopen of renoveren (blijkens renovatienota) in een in de tijd beperkte vrijstellingsperiode te voorzien, teneinde hen in staat te stellen de verwaarlozing weg te werken
- bepaalde oorzaken van verwaarlozing in feite een vorm van overmacht uitmaken, zoals bijvoorbeeld bij de vaststelling van een (voorlopig of definitief) onteigeningsplan

- het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van de belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente

- de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 17 stem(men) voor: Katrien De Maré; Nico De Ruwe; André De Splentere; Kati De Voogt; Ilse Demeulemeester; Pieter-Jan Desmedt; Ellen Goes; Peter Haesaert; Birgit Icket; Pedro Matthys; Sofie Pollet; Stijn Timmerman; Benny Vandamme; Krista Vander Meulen; Bart Vergote; Annick Vermeulen; Charlotte Vermeulen

- 9 onthouding(en): Paul Braem; Gerda Buffel; Joke De Craemer; Günther Descheemaeker; Koen Lannoo; Niko Larock; Ann Pattyn; Bernd Ramandt; Dominiek Sneppe

Besluit

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid dat door het gemeentebestuur belast wordt met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister
- gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2.1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister
- administratieve akte: officiële akte die door de gemeente wordt opgesteld om de verwaarlozing van een gebouw of woning vast te stellen en dit gebouw op te nemen in het verwaarlozingsregister
- houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning

Artikel 2

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die op 1 januari van het aanslagjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

Het register wordt opgemaakt en bijgehouden volgens het geldende gemeentelijk administratief reglement tot vaststelling van verwaarlozing.

De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw op 1 januari van het aanslagjaar gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het voormelde register is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat er op 1 januari van het aanslagjaar een nieuwe termijn van twaalf maanden is verstreken.

Artikel 3

Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de woning en/of het gebouw die op 1 januari van het aanslagjaar gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister van woningen en gebouwen.

§2. In geval van mede-eigendom is iedere mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel. 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.

In geval de verwaarloosde woning of gebouw in onverdeelde eigendom is, is elke onverdeelde eigenaar hoofdelijk aansprakelijk tot betaling van de volledige belasting.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk in kennis dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 4

Bedrag van de belasting

§1. Het bedrag van de heffing wordt per verwaarloosde woning of gebouw als volgt vastgelegd telkens als op 1 januari van het aanslagjaar een opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het verwaarlozingsregister is verstreken:

- 1ste termijn van twaalf maanden: 1.500 EUR
- 2de termijn van twaalf maanden: 3.000 EUR
- 3de termijn van twaalf maanden: 4.500 EUR
- 4de termijn van twaalf maanden: 6.000 EUR
- 5de termijn van twaalf maanden en volgende termijnen van twaalf maanden: 7.500 EUR

§2. Vanaf het aanslagjaar 2027 worden de tarieven van de belasting jaarlijks geïndexeerd volgens volgende formule :

basistarief (volgens aantal termijnen in verwaarlozingsregister) x nieuw indexcijfer
aanvangsindexcijfer

Het basistarief is het tarief zoals bepaald in artikel 4§1 van dit besluit. Het nieuwe indexcijfer is de abex-index van de maand oktober van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar.

De aanvangsindex is de abex-index van de maand oktober 2025.

De geïndexeerde bedragen worden steeds afgerond naar de hogere euro.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning in het verwaarlozingsregister staat, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht.

§4. Het aantal jaren, waarvoor een vrijstelling van betaling van de heffing werd verkregen, wordt niet in mindering gebracht bij de berekening van het bedrag van de heffing.

Artikel 5

Vrijstellingen

§ 1. De houder van het zakelijk recht kan een beroep doen op de in §2 van dit artikel opgesomde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd.

§ 2. De gronden voor het bekomen van een vrijstelling van de verwaarlozingsbelasting zijn:

1. Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht

1° De belastingplichtige die een zakelijk recht in de zin van artikel 3 §1 heeft verkregen, wordt vrijgesteld van de belasting.

2° Deze vrijstelling is slechts geldig voor het aanslagjaar volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

2. Vrijstelling voor een al dan niet vergunningsplichtige, grondige renovatie

1° De belastingplichtige wordt vrijgesteld van de belasting voor zover hij een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende renovatienota voorlegt waaruit blijkt dat door de renovatie de problematische situatie van het pand wordt aangepakt.

Deze renovatienota bestaat uit:

- a. in geval van vergunningsplichtige werken: de goedgekeurde, niet vervallen omgevingsvergunning
- b. in geval van niet vergunningsplichtige werken: een overzicht van welke niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd
- c. een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd
- d. een raming van de kosten, vergezeld van offertes, facturen, bestekken, waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden (minimum 15.000 EUR excl. BTW)
- e. een plan of tekening en fotoreportage met een weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
- f. Indien van toepassing een akkoord van de andere houders van het zakelijk recht.

2° Deze vrijstelling geldt voor de drie aanslagjaren.

De vrijstelling wordt verleend voor één jaar en kan maximaal twee maal met telkens één jaar worden verlengd.

De termijn van de vrijstelling start met het aanslagjaar volgend op de dag van de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning ofwel op de dag van de ontvangst van de volledige renovatienota en kan worden verleend voor een periode van maximaal drie aanslagjaren.

3° De aanvraag tot verlenging van de vrijstelling:

- wordt schriftelijk ingediend bij de administratie uiterlijk één maand voor de lopende periode van de vrijstelling verstrijkt

- is gemotiveerd en bevat het bewijs van de effectieve uitvoering van de werken. Dit bewijs bevat onder meer foto's waaruit de evolutie van de werken blijkt, de (voorschot)facturen van de al uitgevoerde werken, de ondertekende contracten en/of het bewijs van de aankoop of bestelling van materialen voor de nog uit te voeren werken, enz.

4° De toekenning van deze vrijstelling of de verlenging ervan kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek door de administratie ter controle. Een weigering van dit plaatsbezoek heeft als gevolg dat de vrijstelling niet (meer) geldig is.

3. Vrijstelling voor een sanerings- of renovatieproject

De belastingplichtige die tegelijk meerdere woningen en/of gebouwen wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, kan een vrijstelling krijgen die jaarlijks kan worden vernieuwd. De belastingplichtige moet jaarlijks rapporteren over de voortgang in het lokaal woonoverleg. Het woonoverleg geeft een advies aan het college van burgemeester en schepenen over de voortgang. Als er geen voortgang is in het sloop- of renovatieproject, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd.

4. Vrijstelling door onteigening

1° De belastingplichtige wordt vrijgesteld van de belasting voor zover de betrokken woning of het gebouw dat binnen de grenzen ligt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

2° Voor zover het onteigeningsplan wordt gewijzigd, wordt afgekeurd of wordt ongedaan gemaakt, waardoor de betrokken woning of het gebouw niet langer onder de onteigening valt, blijft de vrijstelling van toepassing voor de eerste twee aanslagjaren die volgen op de dag van deze beslissing.

Artikel 6

Overgangsbepalingen

§1. Woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als 'verwaarloosd' overeenkomstig de bepalingen van het administratief reglement 'vaststelling verwaarlozing' en die op 31 december 2025 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen in het verwaarlozingsregister met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum. Het bedrag van de heffing wordt volgens deze inventarisatiedatum bepaald, evenwel met toepassing van de heffingsbedragen volgens het huidige reglement. De verwaarlozing moet niet opnieuw bewezen worden. Toegekende vrijstellingen blijven van kracht.

§2. Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het belastingreglement van 23 januari 2020 blijven geldig voor de duurtijd die in dat reglement is voorzien.

§3. Indien voor de betreffende woning of het gebouw een vrijstelling werd bekomen in toepassing van een eerdere versie van het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen, kan dezelfde vrijstellingsgrond wanneer deze in de tijd werd beperkt niet meer ingeroepen worden in het kader van de toepassing van het huidige belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Artikel 7

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

Artikel 8

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

Artikel 9

Bezwaarprocedure

§1. Op grond van het decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting een bezwaar ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen. Het decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet.

§2. Het bezwaarschrift moet ofwel schriftelijk ingediend worden ofwel via elektronische weg op volgend e-mailadres: belastingen@zedelgem.be. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingschuldige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en de motivatie samen met een opgave van de feiten en de middelen vermelden.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift worden gevraagd.

Artikel 10

De belasting is jaarlijks en ondeelbaar.

Artikel 11

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 12

Het belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 13

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Pedro Matthys
voorzitter

**Voor eensluidend verklaard
afschrift**

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Annick Vermeulen
burgemeester