



Aanwezig: Toon Vancoillie, Voorzitter gemeenteraad
Karolien Damman, Burgemeester
Stefaan Vercooren, Koen Decleir, Lynn Vermote, Jan Stoens, Christine Logghe, Schepenen
Marc Vulsteke, Ronny Vierstraete, Jelle Vercoutere, Tim Deweerdt, Laurens Vandewalle, Paul Kimpe, Birger Debacker, Stijn De Neve, Steven Provoost, Iris Plaisier, Jana Hindryckx, Anke Vandermeersch, Geert Cornette, Dirk Lagae, Dorine Onraedt, Gemeenteraadsleden
Sara De Meyer, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Marnic Deceuninck, Raadslid

Afwezig:

OPENBARE ZITTING

Gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen voor de aanslagjaren 2026-2031 - vaststelling

Aanleiding, feiten en context

- 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.
- De financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget van de gemeente in evenwicht te houden.

Relevante documenten

- Het belastingreglement 2020-2025 goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 november 2019.

Juridisch kader

- Artikelen 41, 162 en 170, §4, van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Artikel 2.5.1.0.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit
- De omzendbrief BB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentelijke fiscaliteit

Financiële implicaties

- De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan met als budgetsleutel BP2026_2031-0/GBB-FD/0020-00/737510/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN/O/O

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Toon Vancoillie, Karolien Damman, Stefaan Vercooren, Koen Declair, Lynn Vermote, Jan Stoens, Christine Logghe, Marc Vulsteke, Ronny Vierstraete, Jelle Vercootere, Laurens Vandewalle, Paul Kimpe, Birger Debacker, Stijn De Neve, Iris Plaisier, Jana Hindryckx, Anke Vandermeersch, Geert Cornette, Dorine Onraedt), 1 stem tegen (Tim Deweerdt), 2 onthoudingen (Steven Provoost, Dirk Lagae)

Besluit

Enig artikel: De gemeenteraad beslist volgende gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen voor de aanslagjaren 2026-2031, goed te keuren:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris volgens de Vlaamse Codex Wonen
- Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen.
- Woning: het goed vermeld in artikel 1.3. §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen.
- Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - § de volle eigendom,
 - § het recht van opstal of van erfpacht,
 - § het vruchtgebruik.

Artikel 2. Belastingtermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031 een gemeentelijke kohierbelasting gevestigd op de 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.

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

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte of onbewoonbare woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

§2. Als een van de zakelijke rechten, vermeld in §1, toebehoren aan meerdere personen, zijn deze de belasting elk verschuldigd in verhouding tot hun aandeel in het zakelijk recht. Zij zijn evenwel hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de gehele belasting.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- 1.250 euro voor een kamer - definitie zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode.
- 2.500 euro voor elke andere woning.
- Na de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum wordt de belasting telkens verhoogd met 500 euro (250 euro voor een kamer als vermeld in artikel 2, §1, 1^e lid, 10^o bis van de Vlaamse Wooncode), voor elke bijkomende periode van twaalf opeenvolgende maanden gedurende dewelke de woning op de inventaris is opgenomen, ongeacht wanneer de opname in de inventaris plaatsvond.

§2. Bij wijziging van de zakelijke gerechtigde (vb. verkoop van de woning/gebouw) vervallen alle vorige verhogingen en start men terug bij het basisbedrag van de belasting.

Artikel 5. Vrijstelling

§1. Persoonsgebonden vrijstellingen:

Van de belasting zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van drie jaar, volgend op de datum waarop de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing.
2. De belastingplichtige (natuurlijke en rechtspersonen), voor de woning en/of het gebouw dat zij, op het ogenblik van de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is, **minder dan drie jaar** in eigendom hebben. Het bewijs van enige eigendom wordt geleverd aan de hand van een attest afgeleverd door het registratiekantoor van zijn woongebied.

§2 Objectgebonden vrijstellingsgronden

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
2. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. Ten gevolge van een plotse ramp, buitengewone schade of overmacht. De belastingsplichtige moet jaarlijks aantonen dat de overmachtsituatie nog steeds geldt.
4. Onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden, omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.
5. gerenoveerd wordt blijkens een **melding of een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning**. Deze omgevingsvergunning/melding moet een grondige renovatie/verbouwing van de woning behelzen. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van max. drie opeenvolgende aanslagjaren vanaf de datum van de uitvoerbaarheid van de vergunning/melding. Indien de omgevingsvergunning enkel de volledige sloping van de woningen of het gebouw inhoudt, zonder vervangingsbouw, wordt de vrijstelling beperkt tot één jaar.
6. gerenoveerd wordt blijkens **niet-vergunningsplichtige handelingen**, op voorwaarde dat een **renovatienota** voorgelegd wordt. Deze renovatienota moet een grondige

renovatie/verbouwing van de woning behelzen. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt 3 opeenvolgende aanslagjaren na betekening van de renovatienota aan de administratie. Een renovatienota is een gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen: een overzicht van de voorgenomen werken + een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt + foto's van de te renoveren delen van het pand. Kan de belastingsplichtige facturen voorleggen die dateren van voor de datum van betekening dan kan de gemeentelijke administratie hiermee rekening houden indien het gaat om substantiële werken die de toestand van ongeschiktheid/onbewoonbaarheid verhelpen. De opgesomde vrijstellingen van omgevingsvergunning en renovatienota zijn niet cumuleerbaar in hoofde van dezelfde zakelijk gerechtigde.

7. Krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed is beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend.

§3. De gemeente heeft steeds het recht om tijdens de vrijstellingsperiode te controleren of aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Als blijkt dat aan deze voorwaarden niet wordt voldaan, kan de gemeente de belasting alsnog inkohieren.

Artikel 6. Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen op grond van het decreet dd. 30 mei 2008. Het gemeentebestuur van Kortemark biedt, met toepassing van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, de mogelijkheid aan om bezwaarschriften via elektronische weg in te dienen op het emailadres belastingen@kortemark.be. De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen.

Aldus gedaan in zitting van 24 november 2025.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen Directeur,
Sara De Meyer

Voorzitter gemeenteraad,
Toon Vancoillie