



Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte

gemeenteraad

maandag, 15 december 2025

UITTREKSEL

Aanwezig: Geert Orbie: voorzitter;
Claudia Coudeville, Jan Pollet, Reinhart Madoc, Frank Casteleyn, Han Vermaut,
Piet Berton, Wim Vandenbergh, Marleen Vanden Broucke,
Ilse Vandenbroucke, Matthias Vanhessche, Danny Serpieters,
Pascale Deschepper, Christine Degroote, Ruben Devriendt, Philippe Vandaele,
Karel Hoffman, Faiza Karim Rajput, Jonas Van Poelvoorde,
Charlotte Vandamme, Lut Vandamme, Thibault Jonckheere: raadsleden;
Goele Brouckaert: algemeen directeur

Verontschuldigd: Chris Bourgois: raadslid

Financiën - reglement inzake de belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen

CONTEXT:

De Vlaamse overheid voorziet voor de periode 1 januari 2026 – 31 december 2031 een meerjarige financiering voor intergemeentelijke woonprojecten. Gemeenten die deel uitmaken van een samenwerkingsverband zoals Woonpunt worden daarbij aangemoedigd om hun lokale regelgeving en beleidsinstrumenten af te stemmen op de doelstellingen van het Vlaams woonbeleid en de beleidsprioriteiten binnen hun regio.

In het kader van de nieuwe subsidieronde voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid (2026–2031), gecoördineerd door Woonpunt, is het aangewezen om deze reglementen voortaan vast te leggen voor de volledige subsidieperiode (6 jaar).

RECHTSGRONDEN:

- 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, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit
- Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009, in het bijzonder artikel 2.2.6. en latere wijzigingen
- Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997

MOTIVERING:

Tot op heden beschikte de gemeente Jabbeke niet over dit belastingreglement.

Een ongeschikte woning is een woning die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid of basiscomfort.

Concreet betekent dit dat de woning gebreken vertoont zoals:

- structurele problemen (instortingsgevaar, vocht, schimmel, slechte verwarming, ...),
- gebrekkige sanitaire voorzieningen, elektriciteit of ventilatie,
- of andere tekortkomingen waardoor ze niet geschikt is om in te wonen.

In Vlaanderen wordt dit beoordeeld aan de hand van de woningkwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode. Bij ernstige gebreken kan de woning officieel “ongeschikt verklaard” worden door de burgemeester of Wonen in Vlaanderen.

Een onbewoonbare woning is een woning die zo ernstige gebreken vertoont dat ze een direct gevaar vormt voor de gezondheid of veiligheid van de bewoners.

Dit kan bijvoorbeeld gaan om:

- instortingsgevaar,
- zware vocht- of schimmelproblemen,
- gebrekkige elektriciteit of verwarming,
- of andere situaties die het verblijf levensgevaarlijk of ongezond maken.

Een woning wordt door de burgemeester of Wonen in Vlaanderen “onbewoonbaar verklaard” na een officieel onderzoek door de wooninspecteur van Woonpunt of Wonen in Vlaanderen. Bewoning ervan is daarna wettelijk verboden tot de gebreken zijn hersteld.

BESLUIT:

Enig artikel:

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het reglement inzake inventarisatie van en belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen voor de periode 2026-2031 als volgt:

Artikel 1. Belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen

Met ingang van het aanslagjaar 2026 en voor een periode die eindigt op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 2. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen, hetzij een aangetekend schrijven, hetzij een afgifte tegen ontvangstbewijs

2° gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 3.19. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

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 1.3., §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

7° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, of het vruchtgebruik.

HOOFDSTUK 1. BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN

Artikel 3. Belastbare grondslag

§1. Er wordt een jaarlijkse gemeentebelasting 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 4. Belastingplichtige

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

§2. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 5. Tarief van de belasting

§1. De belasting wordt berekend op basis van het aantal periodes van 12 maanden dat de woning (of de kamer) is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§2. De belasting voor een woning (met uitzondering van kamers) die ongeschikt verklaard is, bedraagt 2.000,00 euro voor de eerste periode van 12 maanden dat de woning is opgenomen in de inventaris.

De belasting wordt vermeerderd met hetzelfde bedrag per bijkomende nieuwe periode van twaalf maanden dat de woning in de inventaris opgenomen staat.

§3. De belasting voor een kamer die ongeschikt verklaard is, bedraagt 750,00 euro voor de eerste periode van 12 maanden dat de kamer is opgenomen in de inventaris.

De belasting wordt vermeerderd met hetzelfde bedrag per bijkomende nieuwe periode van twaalf maanden dat de kamer in de inventaris opgenomen staat.

§4. De belasting voor een woning (met uitzondering van kamers) die onbewoonbaar (en ongeschikt) verklaard is, bedraagt 2.500,00 euro voor de eerste periode van 12 maanden dat de woning is opgenomen in de inventaris.

De belasting wordt vermeerderd met hetzelfde bedrag per bijkomende nieuwe periode van twaalf maanden dat de woning in de inventaris opgenomen staat.

§5. De belasting voor een kamer die onbewoonbaar (en ongeschikt) verklaard is, bedraagt 1.000,00 euro voor de eerste periode van 12 maanden dat de woning is opgenomen in de inventaris.

De belasting wordt vermeerderd met hetzelfde bedrag per bijkomende nieuwe periode van twaalf maanden dat de kamer in de inventaris opgenomen staat.

Artikel 5bis. Indexering

De belastingbedragen worden jaarlijks aangepast op 1 januari volgens de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Deze aanpassing gebeurt door middel van de coëfficiënt die wordt bekomen door het indexcijfer van de maand december die voorafgaat aan de aanpassing te delen door het indexcijfer van de maand december 2018. Het bedrag dat het resultaat is van deze berekening wordt afgerond naar het naasthogere veelvoud van 5.

HOOFDSTUK 2. VRIJSTELLINGEN

Artikel 6. Vrijstellingen

De vrijstellingen, zoals hierna vermeld, zijn 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 de voorafgaande 12 maanden.

Artikel 7. Cumulatie van vrijstellingen

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

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 10);
- tijdens de voorbereidingstijd voor en de geldigheidsduur van een onteigeningsplan (zoals bedoeld in artikel 14);
- gedurende de doorlooptijd voor een erfgoedpremiedossier (zoals bedoeld in artikel 15);
- gedurende de doorlooptijd van de gerechtelijke of administratieve procedure (zoals bedoeld in artikel 17);
- in geval van overmacht (zoals bedoeld in artikel 18).

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 8. 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 gedurende meer dan 12 maanden in de gewestelijke

inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen opgenomen is of (voor wat betreft de woningen die reeds langer in de inventaris zijn opgenomen) ingaand de dag na de kennisgeving van de handhaving van de inschrijving in de gewestelijke inventaris 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 9. Behandeling van de aanvraag tot vrijstelling

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

PERSOONSGEBONDEN VRIJSTELLINGEN

Artikel 10. Vrijstelling van belasting voor een belastingplichtige met beperkte handelingsbekwaamheid

§1. 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.

§2. 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 11. 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 de verjaardag van de inventarisatiedatum 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 of bij gebrek aan notariële akte, de datum van de officiële overdracht, 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.

§3. Deze vrijstelling wordt niet toegekend wanneer:

- de overdracht bij erfenis of testament gebeurt aan personen die al gedeeltelijk houder van een zakelijk recht waren zoals vermeld in artikel 2, 7°
- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

OBJECTGEBONDEN VRIJSTELLINGEN

Artikel 12. Vrijstelling van belasting voor een woning met vergunning voor geplande sloping

§1. Vrijstelling kan worden bekomen wanneer voor de woning een sloopvergunning (omgevingsvergunning voor sloopwerken) werd bekomen.

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

Artikel 13. 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 twee aanslagjaren op basis van facturen met betrekking tot het jaar voorafgaand aan het betreffende aanslagjaar.

Deze vrijstelling voor het tweede aanslagjaar volgend op het verlenen van de omgevingsvergunning vervalt evenwel indien niet binnen de twee jaar met de uitvoering van de vergunde handelingen werd gestart.

§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 binnen de termijn zoals bepaald in artikel 8, §1, alsnog de vereiste bewijsstukken voorlegt.

Artikel 14. 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 volgend op het vervallen van deze vrijstellingsgrond.

Artikel 15. 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 erfgoedpremiedossier.

Artikel 16. 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 plaatsvond.

Artikel 17. 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 door een notaris geattesteerde procedure van uitovername
- een andere administratieve procedure.

§2. Deze vrijstelling geldt tot en met het aanslagjaar na het wegvallen van deze vrijstellingsgrond.

§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 18. 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. Het college van burgemeester en schepenen beslist bij gemotiveerd besluit omtrent het al dan niet aanvaarden van de “vreemde oorzaak” of “overmacht”.

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

HOOFDSTUK 3. INKOHIERING

Artikel 19. Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen, en dat wordt opgemaakt krachtens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 20. Betalingstermijn

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

Artikel 21. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan inzake de belasting bezwaar indienen 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.

Artikel 22. Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48 van toepassing, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 22bis. Overdracht van vrijstellingen

De vrijstellingen die werden bekomen op basis van artikel 2.5.6.0.1. of 2.5.6.0.2. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit voor woningen opgenomen op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen worden in mindering gebracht van de periodes waarvoor krachtens onderhavig reglement op dezelfde gronden een gelijkaardige vrijstelling zou kunnen worden verkregen. Deze vrijstellingen worden ook meegerekend voor de toepassing van artikel 7 inzake de cumulatie van vrijstellingen.

Artikel 22ter. Overdracht van tariefjaren

Voor de berekening van het tarief van de aanslag wordt rekening gehouden met het aantal jaren dat de woning is opgenomen in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

HOOFDSTUK 5. SLOTBEPALINGEN

Artikel 23. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Beslist door de gemeenteraad in zitting van maandag, 15 december 2025.

Goele Brouckaert
algemeen directeur

Geert Orbie
voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Goele Brouckaert
algemeen directeur

Geert Orbie
voorzitter

