

Aanwezig: Martin Obin, voorzitter; Koen Coupillie, burgemeester; Herlinde Rollez, Kurt Vanlerberghe, Greet Dever, Marc De Keyrel, Katleen Winne, schepenen; Marc Deprez, Mieke Vanrobaeys, Gaby Verstraete, Bert Laridon, Bieke Moerman, Inge Claeys, Dominique Mestdagh, Johan Desender, Thierry Hardy, Alex Marchand, Stefaan David, Mieke Goemaere, Bart Gouwy, Pablo Lowagie, Marc Riviere, Geert Mabesoone, raadsleden; Marie Herman, algemeen directeur

27. Financiële dienst - Belastingen - Reglement inzake het heffen van een belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen - Belastingjaren 2026-2031 - Goedkeuring.
--

Bevoegdheid	• artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur
Juridische grond	• artikelen 41, 162 en 170, §4, van de gecoördineerde Grondwet van 17/02/1994 • de Vlaamse Codex Wonen 2021 • het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 • het bestuursdecreet van 07/12/2018 • het decreet over het lokaal bestuur van 22/12/2017 • het decreet van 22/12/1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 • het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd; • artikel 2.5.1.0.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit • de omzendbrief KB/ABB 2025/1 van 18/07/2025 van de Vlaamse Regering houdende strategische meerjarenplannen 2026-2031 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus • de gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15/02/2019 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur
Verwijzingsdocumenten	• de gemeenteraadsbeslissing van 29/03/2021 houdende de goedkeuring van het reglement inzake het heffen van een belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen – belastingjaren 2020-2025 • de collegebeslissing van 25/11/2025 houdende de principiële goedkeuring aan het belastingreglement voor ongeschikte en onbewoonbare woningen
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, mits deze in overeenstemming is met art. 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. • Omwille van de financiële behoefte van de stad is het nodig een belasting te heffen.

Stemming

Met algemene stemmen

Besluit

Artikel 1

De beslissing van de gemeenteraad van 29/03/2021 houdende de goedkeuring van het belastingreglement op het heffen van een belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen - belastingjaren 2022-2025 wordt opgeheven met ingang van 01/01/2026.

Artikel 2

Goedkeuring te verlenen aan het reglement houdende het heffen van een belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen belastingjaren 2026-2031, als volgt:

Artikel 1 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) een elektronische aangetekende zending.

2° Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen;

3° Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;

4° Woning: het goed vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 2 - Geldigheidsduur

Er wordt voor de belastingjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 3 - Belastbaar feit

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 titularis van het zakelijk recht van het onroerend goed op het ogenblik dat het belastbaar feit zich voordoet.

§2. Indien er meerdere titularissen van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 5 - Tarieven

§1. De belasting bedraagt:

-
- 1.250 euro voor een kamer als vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen;
 - 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 1.3, § 1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen), 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. Indien op het einde van een vrijstellingsperiode de woning of het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt, wordt het belastingbedrag hernomen op de begonnen schijf van de periode vóór de vrijstelling.
- §3. Bij wijziging van de titularis van het zakelijk recht vervalt de verhoging en start men terug bij het basisbedrag van de belasting.

Artikel 6 - Vrijstellingen

- §1. Van de belasting is vrijgesteld de belastingplichtige die, op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, minder dan één jaar titularis is van een zakelijk recht inzake het belastbaar voorwerp. Deze vrijstelling geldt niet wanneer de nieuwe titularis van het zakelijk recht bloed- of zijverwant is tot in de derde graad van de vroegere titularis van het zakelijk recht, tenzij in geval van erfenis.
- §2. Een vrijstelling wordt verleend indien de ongeschikte en onbewoonbare 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° indien de belastbare toestand het gevolg is van een plotse ramp, buitengewone schade of overmacht, onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Deze vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarop de feiten zich voordoen en de twee daaropvolgende aanslagjaren;
 - 4° indien de ongeschikte of onbewoonbare woning het voorwerp is van een melding of een niet-vervallen omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt voor de twee jaar die volgen op het jaar waarin de melding of de bouwvergunning werd afgeleverd. Indien de omgevingsvergunning enkel de sloping van de woning of het gebouw inhoudt, zonder vervangingsbouw, wordt de vrijstelling beperkt tot één jaar. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend;
 - 5° indien de ongeschikte of onbewoonbare woning gerenoveerd wordt blijkens niet-vergunningsplichtige handelingen, op voorwaarde dat een renovatienota voorgelegd wordt. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend en geldt slechts gedurende een periode van twee jaar.

Een renovatienota is een gedateerde en ondertekende nota, die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:

- een overzicht van de voorgenomen werken;
- een stappenplan waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2

jaar de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt opgelost;

- foto's van de te renoveren delen van de woning of het gebouw.

Elke vrijstellingsgrond kan maar één keer per belastingplichtige worden toegekend. De verschillende vrijstellingsgronden zijn cumulatief, met uitzondering van §2 punt 4° en 5°.

§3. Indien op het einde van de vrijstellingsperiode de woning nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar blijkt, wordt de belasting berekend zoals bepaald in artikel 5.

§4. De stad heeft steeds het recht om tijdens de vrijstellingsperiode te controleren of aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan. Als blijkt dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan de stad de belasting alsnog inkohieren. In dat geval wordt de belasting berekend zoals bepaald in artikel 5.

Artikel 7 - Wijze van inkohiering

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

Artikel 8 - Procedure tot inning

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

Bij niet betaling gebeurt de invordering van de belastingen overeenkomstig de bepalingen in het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.

Artikel 9 - Bezwaarprocedure

Overeenkomstig de decretale bepalingen moet elk bezwaarschrift, op straffe van verval, worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, binnen de drie maanden waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van het aanslagbiljet. In geval van digitale verzending wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige. Het bezwaarschrift dient bij voorkeur online ingediend te worden (www.diksmuide.be/stad-bestuur/belastingen-en-retributies/bezwaarprocedure-belastingen). Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dit in het bezwaarschrift vraagt, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting. Het indienen van een bezwaarschrift schorst of stuit de inningstermijn van de belasting niet. Elk schrijven dat een andere instantie of persoon is gericht kan niet als geldig bezwaarschrift worden aanzien.

Artikel 10 - Overgangsregeling

Overgangsregeling voor het belastingjaar 2026:

De woningen en gebouwen die reeds opgenomen werden in het register van ongeschikt en onbewoonbare woningen, worden vanaf het aanslagjaar 2026 belast volgens de bedragen vermeld in artikel 5 van dit reglement, waarbij de heffing wordt berekend op basis van het aantal termijnen van 12 maanden dat de woning of het gebouw reeds opgenomen staat in het register.

Artikel 3

Dit reglement wordt bekendgemaakt conform artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 4

Dit reglement treedt in werking op 01/01/2026.

Gedaan in zitting ten date als boven.

Namens de gemeenteraad.

De algemeen directeur,
(get) Marie Herman

De voorzitter,
(get) Martin Obin

Voor eensluidend uittreksel, Diksmuide, 16 december 2025.

De gemachtigde ambtenaar
Artikel 126 van de Nieuwe Gemeentewet

Marie Herman



Elektronisch ondertekend op
16/12/2025 door Marie Herman,
Algemeen Directeur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marie Herman', enclosed in a thin blue rectangular border.