UITTREKSEL UIT HET REGISTER
DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 22 oktober 2026

Aanwezig:	Ann Boterdaele, voorzitter Kim Martens, burgemeester Caroline Fredrick, Freddy Haegeman, Chris De Wispelaere, Jeroen Van Acker, Steven Lambert, Hilde De Graeve, schepenen Vincent Laroy, Judith De Muynck, Tim Maenhout, Dirk De Poorter, Nik Braeckman, Patrick Dossche, Wouter De Muynck, Matthias De Block, Christophe Huysman, Daan Blomme, Quinten Van de Walle, Thibo Ryckaert, Eveline Matthys, Gunther Batsleer, Peter Van Arnhem, Hans Nauwynck, Kristof Creël, Philippe Lorez, raadsleden Kenneth Pauwels, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Jurgen Blomme, schepen Ann Delbeke, Ria Goethals, raadsleden
Afwezig:	/

In openbare zitting vergaderd,

Reglement over de belasting op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar: vaststelling

Bevoegd lid
Steven Lambert, schepen
Kim Martens, burgemeester

Regelgeving
Grondwet, in het bijzonder artikel 170 §4
Omzendbrief KB ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit
Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41 14°, 285-288, 330
Decreet houdende diverse fiscale bepalingen en bepalingen omtrent de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen van 23 december 2016
Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008
Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 5, Titel 2
Besluit Vlaamse Codex wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6, Titel 2
Gemeenteraadsbesluit van 19 juni 2025 houdende de intergemeentelijke samenwerking Wooneco 2026-2031 - IGS 5.0: dienstverleningspakketten en financiering
Gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 houdende het reglement over de belasting op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar

Feiten en motivering
De gemeente Lievegem wil de kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente bewaken om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren. Elke woning moet voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen, en de handhaving ervan is in eerste instantie en lokale bevoegdheid.

De gemeente doet hiervoor beroep op de IGS-werking van Wooneco, binnen het pakket 1 ('Basisdienstverlening wonen').

De inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen wordt bijgehouden door het Vlaamse Gewest en de gemeente ontvangt daarvan een uittreksel.

Een woning kan tegelijk geregistreerd zijn als 'verwaarloosd' en 'ongeschikt/onbewoonbaar'.
Een leegstaande woning kan ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden, maar een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning kan niet leegstaan.

Het decreet van 23 december 2016 bepaalt dat de Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen vanaf het aanslagjaar 2017 niet wordt geheven in gemeenten met een eigen belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen, teneinde een dubbele heffing te vermijden. De voorwaarde hiervoor is dat de gemeentelijke belasting in overeenstemming is met art. 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Op 17 december 2025 keurde de gemeenteraad van Lievegem een reglement over de belasting op en registratie van leegstaande woningen en gebouwen goed.

Wegens een materiële vergissing werd in het voorgaand reglement verwezen naar het verwaarlozingsregister, onder art. 5 §1 4° en art. 6 §4 en §4. Het verwaarlozingsregister en het register van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen bestaan en fungeren naast elkaar. De term "verwaarlozingsregister" of "verwaarlozing" moet in de betreffende artikels worden vervangen door "register van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen" of "ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid".
Onder artikel 1. Definities werd, naar analogie met het reglement over de belasting op en de registratie van leegstaande woningen en gebouwen alsook het reglement over de belasting op en de registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen een gedetailleerde omschrijving van de renovatienota toegevoegd. De vrijstellingsmogelijkheid op basis van een renovatienota bestond reeds (art. 5 §2 5°), echter de dossiersamenstelling ervan werd niet verduidelijkt. De aanvulling in de definities vangt dit op.

Het reglement over de belasting op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt hernomen, waarbij de hierboven vermelde correctie wordt doorgevoerd.

Het aangepaste reglement zal van toepassing zijn voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Financiële impact
De inkomsten die voortvloeien uit dit belastingreglement worden geregistreerd onder jaarbudgetrekening 2026/GBB-OMGSTE/0020-00/7375000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Besluit
Met 23 stemmen voor (Ann Boterdaele, Kim Martens, Caroline Fredrick, Freddy Haegeman, Chris De Wispelaere, Jeroen Van Acker, Steven Lambert, Hilde De Graeve, Vincent Laroy, Judith De Muynck, Tim Maenhout, Dirk De Poorter, Nik Braeckman, Patrick Dossche, Matthias De Block, Christophe Huysman, Daan Blomme, Quinten Van de Walle, Thibo Ryckaert, Eveline Matthys, Gunther Batsleer, Hans Nauwynck, Kristof Creël), 3 onthoudingen (Wouter De Muynck, Peter Van Arnhem, Philippe Lorez)

Artikel 1
De gemeenteraad stelt het reglement over de belasting op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar vast dat van toepassing is op de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Artikel 2
Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 3
Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2025 houdende het reglement over de belasting op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2026.

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit
Reglement over de belasting op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:
1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
   a) een aangetekend schrijven;
   b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
2° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen
3° Gemeentelijke administratie: team omgeving, Kasteeldreef 72, 9920 Lievegem
4° Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
   a) de volle eigendom;
   b) het recht van opstal of van erfpacht;
   c) het vruchtgebruik.
5° Inventarisbeheerder: de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen
6° Inventarisatiedatum: datum waarop de woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen, zolang de woning sindsdien niet uit de inventaris is geschrapt
7° Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota die door het college van burgemeester en schepenen wordt goedgekeurd en waarin minstens het volgende is opgenomen:
- een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.
- een overzicht van de niet vergunningsplichtige werken die uitgevoerd worden.
- een raming van de kosten met betrekking tot de voorgenomen werken, vergezeld van offertes en/of facturen en waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden; deze facturen en offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar.
- een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat de woning/het gebouw binnen een periode van maximaal 2 jaar terug zal bewoond worden/gebruikt worden.

8° Vlaamse Inventaris van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
9° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 2. Belastbaar feit en belastingtermijn

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de Vlaamse 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 houder van het zakelijk recht van de ongeschikte en/of onbewoonbare woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 van dit reglement.

De overdrager van het zakelijk recht blijft aangeduid als belastingplichtige tot het verlijden van de authentieke akten.

§2. Ingeval van onverdeeldheid van de kamer of de woning is de belasting verschuldigd door elk van de mede-eigenaars en elk in verhouding tot hun deel van het goed. Eventuele vrijstellingen voor mede-eigenaars gelden derhalve enkel voor hun aandeel in de belasting op het goed. Elke niet-vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er in deze mede-eigendom ook een recht van opstal, erfpacht en/of vruchtgebruik bestaat, zijn de houders van dit zakelijk recht (opstalrecht, vruchtgebruik, erfpachtrecht en/of volle eigendom) eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 4. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:
- 750 euro voor een kamer als vermeld in artikel 1.3, §1, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 1.500 euro voor elke andere woning.

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

§2. Indien de woning meerdere jaren in de inventaris staat opgenomen, dan geldt volgende formule:

te betalen belasting = basisbelasting x Y

waarbij Y het aantal periodes van 12 maanden is dat de woning of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen in de Vlaamse Inventaris Van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen, ongeacht of er een vrijstelling van belasting is verleend.

§3. De te betalen belasting wordt geplafonneerd op 7.500 euro per heffingsjaar per kamer of woning.

§4. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning of kamer is opgenomen in de Vlaamse Inventaris Van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen wordt niet herberekend bij overdracht van het zakelijk recht van de betreffende woning of gebouw.

Artikel 5. Vrijstellingen

§1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die om medische of psychische redenen in een erkende zorginstelling of ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurige periode werd opgenomen in een psychiatrische instelling, voor zover de belastingplichtige de laatst gedomicilieerde bewoner is. Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling kan maximum gedurende een periode van drie jaar volgend op de opname toegekend worden;

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige de laatst gedomicilieerde bewoner is. Het bewijs met betrekking tot de gerechtelijke beslissing dient te worden toegevoegd. Deze vrijstelling geldt voor twee jaar, volgend op de datum van de beslissing;

3° een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende twee jaar vanaf het verkrijgen van het zakelijk recht.
Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere of nieuwe zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde;
- vzw's waar de vroegere of nieuwe zakelijk gerechtigde lid van is;

4° de belastingplichtige die aantoont dat hij geen einde aan de ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid kan maken wegens een situatie van overmacht. De vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht blijft aanhouden. Het aanhouden van de overmacht moet door de belastingplichtige worden aangetoond.

§2. Een vrijstelling wordt verleend voor de woning of het gebouw:

1° die/dat gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd of voorlopig onteigeningsplan;

2° die/dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een brand of ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Deze vrijstelling geldt voor drie jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;

3° die/dat onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod. De belastingplichtige dient deze vrijstelling jaarlijks opnieuw aan te vragen;

4° waarvoor een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand, is goedgekeurd in laatste administratieve aanleg. Deze vrijstelling kan aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw, voor drie jaar vanaf de datum van de omgevingsvergunning. De vrijstelling kan tot twee keer met een jaar verlengd worden door het college van burgemeester en schepenen mits het aantonen van de voortgang der werken.

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het niet toekennen van de vrijstelling. De vrijstelling kan aangevraagd worden zolang de vergunning geldig is op het moment van het belastbaar tijdstip;

5° die/dat gerenoveerd wordt door het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken met het oog op het beëindigen van de belastbare toestand.
Het gebouw dient gerenoveerd te worden op basis van een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 1

van huidig reglement.
Deze vrijstelling kan éénmaal aangevraagd worden door eenzelfde eigenaar voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw. De vrijstelling geldt voor de twee jaar vanaf de datum van de start van de werken zoals vermeld in de nota en is eenmalig verlengbaar met één jaar mits het aantonen van de voortgang der werken.

Na 1 jaar vrijstelling kan een controle ter plaatse gebeuren en dit kan aanleiding geven om de toekenning van de vrijstelling te weigeren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend;

6° die/dat gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van meerdere woningen samen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. De vrijstelling kan driemaal voor een jaar worden verlengd mits de positieve herevaluatie over de voortgang van de renovatieplanning door het college van burgemeester en schepen;

7° die/dat krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

Deze vrijstelling wordt toegekend voor een periode van één jaar vanaf de aanvraag tot vrijstelling indien de belastingplichtige kan aantonen dat er concrete stappen worden ondernomen om de woning of het gebouw te activeren. De vrijstelling kan éénmalig met een jaar verlengd worden.

8° die/dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex wonen van 2021;

9° waarvoor een renovatiehuurovereenkomst als vermeld in artikel 13 van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt afgesloten;

10° die/dat het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.

§3. De belastingplichtige die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige samengaande bewijsstukken in bij de gemeentelijke administratie. De bewijslast berust steeds bij de belastingplichtige.

Artikel 6. Aanvraag vrijstellingen

§1. Een vrijstelling kan aangevraagd worden met een gemotiveerd verzoek van de houder van het zakelijk recht of zijn gevolmachtigde.

Het verzoek wordt via één van volgende kanalen ingediend:
- via e-mail met als onderwerp 'VRIJSTELLING - DOSSIERNUMMER' naar omgeving@lievegem.be
- via beveiligde zending betekend aan de gemeentelijke administratie: 'team omgeving, Kasteeldreef 72, 9920 Lievegem'

Het verzoek bevat het bewijs van de ingeroepen vrijstelling.

§2. De totale vrijstellingsperiode voor een zakelijk gerechtigde kan nooit langer zijn dan vijf jaar, ook niet bij het combineren of accumuleren van vrijstellingen. Deze maximumperiode geldt echter niet voor de vrijstelling vervat in artikel 11, §2, 1°, artikel 11, §2, 8° en artikel 11, §2, 10°.

§3. De hogervermelde vrijstellingen zijn opgedeeld in persoonsgebonden vrijstellingen (artikel 5, §1) en objectgebonden vrijstellingen (artikel 5, §2). Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn op een woning of een gebouw, geldt een objectgebonden vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al heeft niet elke zakelijk gerechtigde een vrijstellingsaanvraag ingediend. Een persoonsgebonden vrijstelling geldt enkel voor de zakelijk gerechtigde die de vrijstelling aanvraagt en voldoet aan de voorwaarde van deze persoonsgebonden vrijstelling.

§4. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het register van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. De anciënniteit van opname in het register van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in het register van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

§5. Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de registerbeheerder in het bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.

Artikel 6. Inkohiering

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

Artikel 7. Betalingstermijn

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

Artikel 8. Bezwaar

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

§2. Het bezwaar moet schriftelijk ingediend worden, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen de drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.
Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 9. Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 2, 3, 4 en 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 10. Overgangsbepalingen

§1. De kamers en de woningen die belastbaar waren in aanslagjaar 2025 en die niet geschrapt zijn voor 1 januari 2026 uit de Vlaamse Inventaris Van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen blijven belastbaar volgens het tarief en de berekening uit artikel 4. Voor aanslagjaar 2026 zal voor de berekening van het aantal belastbare jaren (Y) vertrokken worden van het aantal belastbare jaren van aanslagjaar 2025 + 1.

§2. De vrijstellingen die reeds toegekend waren voor en nog lopende zijn na het in werking treden van dit reglement, blijven geldig zoals ze origineel toegekend waren op basis van vroegere belastingreglementen. Op het moment dat de toegekende rechten verlopen, worden de bepalingen van dit reglement automatisch van toepassing. Ook in het geval dat een verlenging of een vrijstellingsrecht op een andere grond zou aangevraagd worden, is dit reglement van toepassing.

§3. Een reeds toegekende vrijstelling op basis van dezelfde of gelijkaardige grond onder een vorig belastingreglement kan door dezelfde eigenaar voor dezelfde kamer of dezelfde woning niet opnieuw worden verkregen op basis van het huidig belastingreglement.

Bekendmaking
Team Omgeving, team Financiën, team Burger en team Communicatie;
Wooneco;
Agentschap Wonen in Vlaanderen;
ABB via digitaal loket;
Vlabel;
Op de gemeentelijke website.

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur
Kenneth Pauwels

De voorzitter
Ann Boterdaele

Voor éénsluidend afschrift:
Lievegem,
23 oktober 2026

De algemeen directeur
Kenneth Pauwels

Gemeentebestuur LIEVEGEM - Oost-Vlaanderen -

De voorzitter
Ann Boterdaele