

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 16 december 2025

**Aanwezig:** Roxanne Leysen, voorzitter;

Ingrid Meulders, burgemeester;

Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, schepenen;

Koenraad Segers, schepen, voorzitter BCSD;

Anja Roofthoofd, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Cindy Verschueren, Guy De Wachter, Olivier Op de Beeck, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande, raadsleden;

Jo Briers, algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

**Afwezig:**

### AGENDAPUNT:

**Goedkeuring belastingreglement op ongeschikt, onbewoonbaar verklaarde gebouwen / woningen, aanslagjaar 2026-2031.**

### DE GEMEENTERAAD:

#### FEITEN EN CONTEXT

Op 7 januari 2020 keurde de Gemeenteraad de belasting met betrekking tot ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen/gebouwen goed voor het aanslagjaar 2020 tot en met 2025.

De inventaris van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen beheerd door Wonen Vlaanderen zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

#### WETTELIJKE MOTIVERING

De Grondwet, artikelen 41, 162 en 170, paragraaf 4.

Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en haar later wijzigingen, meer bepaald artikels 40 en 41.

Het decreet over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 en haar latere wijzigingen.

Artikel 2.5.1.0.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Het Bestuursdecreet van 07 december 2018.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3.

De Omzendbrief over gemeentefiscaliteit (referentie KB ABB 2019/02) van 15 februari 2019.

De Omzendbrief van 18 juli 2025 betreffende de strategische meerjarenplannen 2026-2031 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus, BBC 3.0 (referentie KBBJ/ABB 2025/1).

#### **INHOUDELIJKE MOTIVERING**

De financiële toestand van de gemeente.

De wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Het verwerven van inkomsten via gemeentebelastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente te dekken.

De gemeente 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.

Ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen binnen de gemeente brengt bijkomende opdrachten en lasten met zich mee voor de gemeentelijke diensten. Onbewoonbaarheid kan leiden tot onveiligheid en een negatieve impact op de leefomgeving.

Het is daarom aangewezen om een geïntegreerd beleid te voeren dat leegstand, verwaarlozing en onbewoonbaarheid actief bestrijdt.

Een belasting gekoppeld aan de opname in het ongeschikt / onbewoonbaarregister versterkt de effectiviteit van dit beleid en stimuleert eigenaars om maatregelen te treffen met betrekking tot hun ongeschikte / onbewoonbare panden.

Het reglement voorziet in vrijstellingen die afgestemd zijn op de specifieke noden van de gemeente.

Zo worden er vrijstellingen ingebouwd omwille van sociale of medische omstandigheden, in lijn met het doel van de belasting. Daarnaast is het billijk om een vrijstelling toe te kennen wanneer de onbewoonbaarheid/ongeschiktheid het gevolg is van externe factoren of situaties van overmacht.

Door deze belasting op een evenwichtige en rechtvaardige manier toe te passen, kan de gemeente haar woonbeleid sturen en ondersteunen om zo de kwaliteit van de leefomgeving te behouden.

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, op voorwaarde dat de gemeentelijke belasting in overeenstemming is met art. 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### **FINANCIËLE IMPACT**

Voor 2026-2031 (BBC3.0) worden deze inkomsten voorzien in het meerjarenplan onder:

- ARK 7375000
- Beleidsveld 0020 'fiscale aangelegenheden'
- MJP000601.

Na beraadslaging:

#### **BESLISSING**

**17 stemmen ja (Roxanne Leysen, Ingrid Meulders, Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, Koenraad Segers, Anja Roofthoof, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Cindy Verschuere, Guy De Wachter, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes), 4 stemmen onthouding (Chris De Clerck, Olivier Op de Beeck, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande)**

Artikel 1 – periode, naamgeving, definities, belastbaar feit.

*Paragraaf 1.*

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen of gebouwen. Onder ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen of gebouwen wordt verstaan: de gebouwen en woningen opgenomen in de inventaris ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna genoemd: het register ongeschikt / onbewoonbaar).

*Paragraaf 2.*

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het register ongeschikt/onbewoonbaar. Zolang de ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woning of gebouw niet uit het register ongeschikt/onbewoonbaar is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

*Paragraaf 3.*

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
  - een aangetekende brief
  - een afgifte tegen ontvangstbewijs
  - een elektronische aangetekende zending
- gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris vermeld in artikel 3.19 van 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, paragraaf 1, eerste lid, 66°, van boek 1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande)
- houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
  - de volle eigendom
  - het recht van opstal of van erfpacht
  - het vruchtgebruik
- kernwinkelgebied:
  - Dorpsstraat (alle huisnummers)
  - Emile Vanderveldelaan (alle huisnummers)
  - Heideplaats (huisnummers 39 tot en met 52)

- woongebied: de andere straten in Niel die niet in het kernwinkelgebied liggen.

## Artikel 2 – tarieven.

### *Paragraaf 1.*

Deze jaarlijkse belasting bedraagt per woning of gebouw:

- in woongebied:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <b>AANSLAGJAAR 2026</b> | 5.000,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2027</b> | 5.000,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2028</b> | 5.000,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2029</b> | 5.000,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2030</b> | 5.000,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2031</b> | 5.000,00 euro |

- in kernwinkelgebied:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <b>AANSLAGJAAR 2026</b> | 5.500,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2027</b> | 5.500,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2028</b> | 5.500,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2029</b> | 5.500,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2030</b> | 5.500,00 euro |
| <b>AANSLAGJAAR 2031</b> | 5.500,00 euro |

### *Paragraaf 2.*

De belasting wordt vermeerderd met 100 % per bijkomende termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning op het register ongeschikt/onbewoonbaar staat, met een maximale vermeerdering van 400 %.

### *Paragraaf 3.*

Bij overdracht van het zakelijk recht wordt het aantal bijkomende termijnen van 12 maanden zoals vermeld in §2, tot nul herleid op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijk gerechtigde volgende rechtspersonen of natuurlijke personen betreffen:

- 1° de vennootschappen waarin de voormalige zakelijk gerechtigde van de woning of een gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks participeren voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap

2° bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

#### *Paragraaf 4.*

Het aantal termijnen dat een woning op het register ongeschikt/onbewoonbaar staat, wordt behouden bij ingang van het nieuwe reglement. De termijn die in acht genomen wordt voor de heffing, wordt berekend vanaf de eerste opname op het register ongeschikt/onbewoonbaar.

### Artikel 3 – belastingplichtige.

#### *Paragraaf 1.*

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het ongeschikt / onbewoonbare gebouw of woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

#### *Paragraaf 2:*

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.

#### *Paragraaf 3.*

De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het register ongeschikt/onbewoonbaar. Tevens moet hij per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

### Artikel 4 – van de belasting op ongeschikt/onbewoonbaar zijn vrijgesteld.

#### *Paragraaf 1.*

Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier. De aanvraag voor een vrijstelling van de heffing moet worden ingediend via beveiligde zending uiterlijk tot het einde van de termijn waarbinnen een bezwaar tegen de belasting kan worden ingediend, zoals bepaald in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen. Een vrijstelling

wordt steeds toegekend voor een specifieke periode. Voor elke volgende periode (al dan niet om dezelfde vrijstellingsgrond) dient de vrijstellingsaanvraag, via een beveiligde zending, herhaald te worden vóór het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum, aangezien een laattijdige aanvraag ertoe kan leiden dat een eventuele vrijstelling pas na die datum kan ingaan. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 4, paragraaf 2, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

#### *Paragraaf 2.*

Van deze belasting zijn vrijgesteld:

##### 1° Vrijstelling voor verblijf in een instelling

De belastingplichtige die als natuurlijk persoon de laatste bewoner is van het belaste goed én die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling wordt vrijgesteld van belasting. Het bewijs hiervan dient jaarlijks afgeleverd te worden door de instelling. Deze vrijstelling vangt aan vanaf de opname in de instelling en eindigt bij het ontslag uit de instelling, doch met een maximum van 2 opeenvolgende periodes van 365 dagen (of 366 dagen in een schrikkeljaar).

##### 2° Vrijstelling voor handelingsonbekwame

Een belastingvrijstelling wordt toegekend aan de belastingplichtige wiens handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze beperking moet worden aangetoond door het voorleggen van de betreffende gerechtelijke uitspraak. Deze vrijstelling vangt aan vanaf de datum van de gerechtelijke beslissing en eindigt bij de herroeping ervan, doch met een maximum van 1 periode van 365 dagen (of 366 dagen in een schrikkeljaar).

##### 3° Vrijstelling voor nieuwe zakelijk gerechtigde

Een belastingvrijstelling wordt toegekend aan de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning. De vrijstelling vangt aan op de datum van het verlijden van de notariële akte van overdracht van het zakelijk recht en eindigt na 2 opeenvolgende periodes van 365 dagen (of 366 dagen in een schrikkeljaar). Deze vrijstelling wordt niet toegekend ingeval de overdracht gebeurde aan een vennootschap of natuurlijke persoon waarin de vroegere of nieuwe houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks voor meer dan 10 % participeert.

##### 4° Vrijstelling voor renovatiewerken

De belastingplichtige die onder de voorwaarden zoals hieronder bepaald renovatiewerken uitvoert, wordt vrijgesteld van belasting. Onder renovatiewerken uitvoeren wordt verstaan: structurele ingrepen die voornamelijk betrekking hebben op de stabiliteit, bouwfysica of veiligheid, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1. Er kan in een periode van 10 jaar aan de belastingplichtige een vrijstelling gegeven voor de renovatie van het belaste goed. Deze vrijstelling dient jaarlijks opnieuw te worden aangevraagd met bijvoeging van de nodige bewijsstukken zoals voorzien in de punten 2 en 3 hieronder, met een maximum van 5 al dan niet opeenvolgende aanslagjaren.

2. De geplande renovatiewerken en het structurele karakter van deze werken dienen aangetoond te worden aan de hand van een schriftelijk overzicht van de geplande renovatiewerken en de timing van de uitvoering ervan.
  3. De vrijstelling wordt enkel verleend op voorwaarde dat de renovatiewerken ook effectief werden uitgevoerd in het aanslagjaar waarvoor de vrijstelling wordt gevraagd en er een zekere vooruitgang van de werken kan worden aangetoond. De per aanslagjaar uitgevoerde werken kunnen enkel worden bewezen aan de hand van enkele foto's en facturen ten belope van minimum 10.000,00 euro. Deze facturen moeten gedateerd zijn in de periode van het aanslagjaar waarvoor de vrijstelling wordt gevraagd. De toekenning van de vrijstelling kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie. Indien uit de stand van zaken zoals weergegeven in de renovatienota of uit het verslag van het plaatsbezoek blijkt dat de werken niet of niet voldoende werden uitgevoerd, wordt de toekenning van de vrijstelling wegens renovatiewerken geweigerd. Indien het plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd, wordt de toekenning van de vrijstelling eveneens geweigerd.
  4. Indien de renovatiewerken vergunningsplichtig zijn, kan voorafgaand aan de vrijstelling voor renovatiewerken een vrijstelling worden gevraagd wegens het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Deze vrijstelling wordt enkel verleend indien de desbetreffende omgevingsvergunning werd afgeleverd en geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning. Deze vrijstelling kan slechts éénmalig bekomen worden gedurende een periode van 10 jaar.
- 5° Vrijstelling wegens het beëindigen van de belaste toestand in de loop van het aanslagjaar

Een belastingvrijstelling wordt toegekend indien de belastingplichtige aantoonde dat de belastbare toestand (ongeschikt / onbewoonbaar) uiterlijk op 31 december van het aanslagjaar werd beëindigd. De belastingplichtige dient hiervoor een verzoekschrift in bij het College van Burgemeester en Schepenen, uiterlijk op 15 februari van het jaar dat volgt op het aanslagjaar. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin de ongeschikt/onbewoonbaarheid werd beëindigd. Indien het verzoekschrift niet tijdig wordt ingediend of het bewijs ontbreekt, wordt de vrijstelling geweigerd.

6° Vrijstelling wegens vernieling of beschadiging door een plotse ramp

De belastingplichtige wordt van belasting vrijgesteld indien het belaste goed ernstig vernield of beschadigd is ten gevolge van een plotse ramp. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de belastingplichtige om en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, bijvoorbeeld brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm, enzovoort. De vrijstelling vangt aan op de datum van de ramp en eindigt als het belaste goed opnieuw toegankelijk is en in gebruik kan genomen worden, doch met een maximum van 3 opeenvolgende periodes van 365 dagen (of 366 dagen in een schrikkeljaar).

7° Vrijstelling wegens verzegeling of expertise

De belastingplichtige wordt van belasting vrijgesteld indien het belaste goed onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. De vrijstelling vangt aan op de datum van de verzegeling of expertisestelling en eindigt 365 dagen nadat de verzegeling/expertisestelling is opgeheven (of 366 dagen in een schrikkeljaar).

8° Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen binnen een onteigeningsplan

De belastingplichtige wordt van belasting vrijgesteld indien het belaste goed gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. Deze vrijstelling vangt aan vanaf de inwerkingtreding van de onteigeningsbeslissing en geldt permanent zolang het onteigeningsplan van kracht blijft.

9° Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen erkend als monument

De belastingplichtig wordt van belasting vrijgesteld indien een attest wordt voorgelegd van de cel Erfgoed waaruit blijkt dat:

- ofwel een restauratiepremie werd aangevraagd voor de renovatie van het belaste goed dat beschermd is als monument krachtens het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten
- ofwel waaruit blijkt dat er een haalbaarheidsonderzoek loopt voor een renovatieproject.

De vrijstelling vangt aan op de aanvraagdatum van de restauratiepremie of het haalbaarheidsonderzoek en eindigt op de goedkeuringsdatum van de restauratiepremie of renovatieproject. Aansluitend kan de belastingplichtige, indien van toepassing, vrijstelling 4° 'renovatiewerken' aanvragen.

10° De onmogelijkheid om de belaste toestand te verhelpen of te beëindigen

Een belastingvrijstelling wordt toegekend indien de belastingplichtige aantoont dat het onmogelijk is om de belaste toestand te verhelpen of te beëindigen door een oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vrijstelling vangt aan op de datum van deze oorzaak en eindigt als de oorzaak eindigt. De vrijstelling moet jaarlijks opnieuw worden aangevraagd met overtuigende bewijsstukken.

11° Sociale projectrenovatie

De woningen of de gebouwen die een eigenaar om efficiëntieredenen in een groter sociaal project met meerdere tegelijk wil renoveren of herbouwen. De vrijstelling kan voor maximum 5 opeenvolgende jaren worden verkregen, op voorwaarde dat de houder van het zakelijk recht jaarlijks de vooruitgang aantoont in het project.

*Paragraaf 3.*

Deze belasting kan, inzake een zelfde eigendom voor hetzelfde aanslagjaar, niet gecumuleerd worden met:

- de belasting op leegstaande woningen en gebouwen
- de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen
- de belasting op onbebouwde gronden in woongebied en kavels
- de belasting op onafgewerkte constructies
- de belasting op nieuw gebouwde constructies die niet gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming zoals die uit het omgevingsdossier blijkt.

Indien eenzelfde toestand aanleiding geeft tot toepassing van meerdere reglementen voor hetzelfde aanslagjaar dan is de reglementering die de hoogste belastingopbrengst oplevert van toepassing.



Artikel 5 – wijze van invordering.

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

Artikel 6 – modaliteiten.

Niet van toepassing.

Artikel 7 – kennisgeving en afschriftverdeling.

Afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering over te maken aan:

- de dienst Financiën;
- de dienst Secretariaat;
- de dienst Communicatie en Informatie;
- het Administratief Toezicht – doorzendingsplicht;
- de dienst Wonen;
- de dienst Burgerzaken.

**NAMENS DE GEMEENTERAAD:**

*In opdracht:*  
algemeen directeur  
w.g. Jo Briers

voorzitter  
w.g. Roxanne Leysen

**VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:**

Handtekening(en)