

zitting van 15 december 2025

Aanwezig: Koen Ringoot, voorzitter
Sander Loones, burgemeester
Patricia Vandenbroucke, Greet Verhaeghe, Björn Cools, Kirke Hillewaere, Lore Dezutter, schepenen
Stéphanie Anseeuw, Ivan Vancayseele, Bieke Dalle, Elwin Van Herck, Adelheid Hancke, Bart Pieters, Alain De Coster, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Eddy Blomme, Danny Geryl, Dominique Vanbillemont, Jeroen Thieren, Sieglie Driesse, Elke Pillen, Katleen Calcoen, Carlos Vanden Bussche, Cindy Vlaminck, Greta Cambier, raadsleden
Joeri Stekelorum, algemeen directeur

VASTSTELLEN BELASTINGREGLEMENT OP DE VERWAARLOZING VAN WONINGEN EN GEBOUWEN - 2026-2031

Gelet op de artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008, en later wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op het decreet van 25 april 2014, en latere wijzigingen, betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder de artikelen 2, 40 en 41 41, 2e lid, 14°;

Gelet op de omzendbrief van 15 februari 2019 nr. ABB 2019/2 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het reglement van de gemeenteraad van 18 december 2017, van 16 december 2019, 15 december 2025 en latere wijzigingen betreffende de opname van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen in de inventaris van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen;

Overwegende de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat de langdurige verwaarlozing van woningen en/of verwaarlozing van gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden; dat de verwaarlozing van woningen en gebouwen verloedering teweeg brengt en een negatieve impact heeft op de leef- en woonomgeving;

Overwegende dat de strijd tegen de verwaarlozing van woningen en/of verwaarlozing van gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke woningen en gebouwen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen ook daadwerkelijk leidt tot een belasting, als de zakelijk gerechtigde geen actie onderneemt tegen de verwaarlozing voor de eerste verjaardag van de opname in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbaar patrimonium voor wonen ook optimaal benut wordt en rekening houdend met de vraag naar betaalbaar wonen in de gemeente; Dat er zoveel mogelijk woongelegenheden van goede kwaliteit effectief voor huisvesting moet gebruikt worden;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare gebouwenbestand ook optimaal benut wordt;

Overwegende de vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen, best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente; dat de vrijstellingen beperkt worden in de tijd, waarbij de tijdsduur van de vrijstelling afhankelijk is van de proceduuretermijnen, die toelaten aan de zakelijke gerechtigde of zijn vertegenwoordiger de nodige maatregelen te nemen om de verwaarlozing te remediëren, of de tussenkomst vereisen van (andere) overheidsdiensten alvorens werken kunnen gestart worden of beëindigd worden;

BESLUIT: *Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.*

Art. 1 : definitie

1° woning:

- a. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- b. elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is als toeristische verblijfplaats in de vorm van een chalet, een bungalow, een vakantiewoning, een vakantiehuis(je), een trekkershut, een paviljoen, een appartement of elk ander vergelijkbaar verblijf, bestemd voor toeristen en die dient te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of waarvan aan de hand van een stedenbouwkundig uittreksel kan blijken dat het verblijf vergund is of wordt geacht vergund te zijn;

2° gebouw:

- a. elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de eventuele bijgebouwen omvat en die niet beantwoordt aan de omschrijving van woning als bedoeld onder punt 1° en met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;



- b. worden met gebouwen gelijkgesteld de handelsruimten, praktijkruimten of ruimten geschikt voor vrije beroepen, bergingen, opslagruimtes, industriële of ambachtsruimten, loodsen;
- c. de functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van verwaarlozing, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;

3° 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;

4° entiteit: gebouw, zoals bedoeld in 2° b, die deel uit maakt van een gebouw of woning die deel uit maakt van een gebouw;

5° zakelijk gerechtigde: houder van één van volgende zakelijke rechten:

- a. volle eigendom;
- b. recht van opstal of van erfpacht;
- c. vruchtgebruik;

6° renovatie: werken waarbij een aanvraag omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en meer dan 60% van de gevelvlakken behouden blijven;

7° nieuwbouw: werken waarvoor een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is en waarbij minder dan 40% van de gevelvlakken behouden blijven;

8° renovatienota: een gedateerde en ondertekende nota in geval van niet-vergunningsplichtige werken,, gericht aan de administratie, en waarin minstens de volgende informatie wordt vermeld:

- a. een overzicht van welke niet -vergunningsplichtige werken er worden uitgevoerd;
- b. een gedetailleerd tijdschema, waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning of gebouw minder dan de helft van de toegekende punten scoort op het technisch verslag, zoals voorzien in artikel 3 van het reglement betreffende de opname of schrapping van verwaarloosde woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 19 december 2020 (en latere wijzigingen), met een maximum van 49 strafpunten;
- c. een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- d. een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren delen van de woning/het gebouw.

9° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;

10° het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen zoals bepaald en opgemaakt volgens de bepalingen van het registratiebesluit;

11° verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning: gebouw of woning die meer dan of gelijk aan 50 strafpunten scoort op het technisch verslag zoals voorzien in artikel 3 van het reglement betreffende de opname of schrapping van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 december 2017;

12° administratie: de ambtenaar belast door het college van burgemeester en schepenen met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

13° beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

14° opnamedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning in het register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen opgemaakt volgens de bepalingen van het registratiebesluit wordt opgenomen;

15° dag : kalenderdag;

16° verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen is geschrapt;

17° registratiebesluit: het reglement betreffende de opname of schrapping van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen in het register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 16 december 2020 (en latere wijzigingen).

Art. 2 : belastbaar feit

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en/of gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen overeenkomstig het reglement betreffende de opname of schrapping van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen in het register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van 16 december 2020 (en latere wijzingen).

§2. De belasting voor een verwaarloosde woning en/of verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen overeenkomstig het registratiebesluit.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Art. 3 : belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende de verwaarloosde woning en/of verwaarloosd gebouw op iedere aanslagdatum. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. In geval van mede-eigendom, is iedere mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel. Elke mede-eigenaar is hoofdelijk gehouden tot betaling van de belasting.

§3. In geval van multi-eigendom, is iedere multi-eigenaar belastingplichtig volgens zijn toegewezen deel. Elke multi-eigenaar is hoofdelijk gehouden tot betaling van de belasting.

§4. Van zodra een op het grondgebied van de gemeente Koksijde gelegen verwaarloosde woning of verwaarloosd gebouw verkocht wordt, moet de belastingplichtige binnen de twee maanden na verlijden van de akte het gemeentebestuur Koksijde – dienst gemeentebelastingen en de administratie hiervan schriftelijk in kennis stellen en de nodige bewijzen indienen.

Art. 4 : tarief

De basisbelasting bedraagt:

- 2.500 euro voor een verwaarloosde woning;
- 3.500 euro voor een verwaarloosd gebouw;
- 500 euro voor een verwaarloosde kamer

De basisbelasting wordt vermeerderd met 2.500 euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen staat.

De basisbelasting wordt vermeerderd met 3.500 euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen staat.

De basisbelasting wordt vermeerderd met 500 euro per bijkomende termijn van twaalf maanden dat de kamer in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen staat.

De aldus bekomen maximum belasting bedraagt maximaal 5 keer de basisbelasting.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning, kamer of gebouw in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen staat, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende de woning of het gebouw.

Art. 5 : vrijstellingen

Van de heffing op verwaarlozing van woningen en gebouwen zijn uitsluitend vrijgesteld de in dit artikel opgenomen vrijstellingen.

§1. Persoonsgebonden vrijstellingen (enkel voor personen aan wie de vrijstelling is toegekend):

1° de eigenaar of zakelijk gerechtigde waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de eigenaar of zakelijk gerechtigde niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing; deze vrijstelling is beperkt tot drie jaar volgend op de datum waarop de gerechtelijke beslissing de handelingsbekwaamheid heeft beperkt;

2° de eigenaar of zakelijk gerechtigde die een in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en/of verwaarloosde gebouwen opgenomen woning of gebouw verwerft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor 24 maanden volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor de verwerving van het zakelijk recht ingevolge overdracht aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert of die het gevolg zijn van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
- b. vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;

§2. In geval van mede-eigendom kunnen de vrijstellingen van §1 van dit artikel enkel betrekking hebben op het aandeel van de mede-eigenaar die zich op deze vrijstelling beroept.

Deze vrijstellingen gelden niet voor de andere mede-eigenaars die er zich niet op (kunnen) beroepen.



§3. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of gebouw :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of melding als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd of bij gemeentelijk besluit vastgesteld is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, voor zover een aanvraag tot subsidiëring van renovatiewerken werd aangevraagd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar, bij decretale bescherming, of drie jaar bij gemeentelijk besluit volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de bescherming of vaststelling of opname in een ontwerp van beschermingslijst of volgend op de aanvraag tot subsidiëring van een beschermd monument; deze laatste vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen;

4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de verwerving van het goed of volgend op de bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap of opname in een ontwerp van beschermingslijst als stads- of dorpsgezicht of landschap of volgend op de aanvraag tot subsidiëring van een beschermd monument; deze laatste vrijstelling kan maar éénmaal door eenzelfde eigenaar of zakelijk gerechtigde voor eenzelfde onroerend goed worden opgeworpen

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar volgend op de ramp;

6° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik ;

7° gerenoveerd of gesloopt wordt of bij nieuwbouw:

a. bij renovatie of sloop:

Er kunnen twee gevallen van renovatie onderscheiden worden:

- wanneer het gaat over handelingen die een omgevingsvergunning vragen: er kan een niet-vervallen omgevingsvergunning worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning én dat deze vrijstelling maar één keer aan dezelfde houder van het zakelijk recht kan worden toegekend voor het betrokken gebouw;
- wanneer het gaat over handelingen die geen omgevingsvergunning vragen: de zakelijk gerechtigde dient een gedetailleerd renovatieschema in te dienen waaruit blijkt dat hij tijdens het aanslagjaar werken uitgevoerd heeft om de belastbaarheid te beëindigen; het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:
 - een tekening of schets van het gebouw met aanduiding van de werken;
 - een volledige opsomming en korte beschrijving van alle werken;
 - de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
 - facturen van reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen; de facturen moeten betrekking hebben op de werken die uitgevoerd zijn tijdens het aanslagjaar;
 - een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd zijn.

De vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van 1 jaar volgend op de datum van indiening van het renovatieplan, deze termijn kan met maximaal 1 jaar worden verlengd als de belastingplichtige hij aantoont dat in het jaar voorafgaand aan de aanvraag vooruitgang in de renovatiewerken is geboekt (aan te tonen door voorlegging van o.m. foto's, facturen, maar niet door verklaring onder eed);

Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw;

b. bij nieuwbouw: de vrijstelling geldt gedurende een periode van zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg

§4. Elke belastingplichtige die zich beroept op een vrijstelling zoals voorzien in dit artikel moet er het bewijs van leveren. De belastingplichtige die zich beroept op een vrijstelling moet alle documenten en bewijzen, binnen de maand na de schriftelijke aanvraag, overmaken aan de administratie, teneinde deze in staat te stellen de gegrondheid van de vrijstellingsaanvraag te kunnen beoordelen.

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

§6. Reeds toegekende vrijstellingen op basis van een vorig belastingreglement worden hiermee verrekend en kunnen op basis van dit reglement niet opnieuw worden aangevraagd of toegekend.

Art. 6. : invordering



De belasting wordt door middel van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen. De belasting moet worden betaald binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 7. : bezwaarprocedure

De belastingschuldige kan een bezwaar tegen deze belasting indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente. Het bezwaar moet worden gemotiveerd en ondertekend en op straffe van nietigheid schriftelijk worden ingediend. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of van de kennisgeving van de aanslag. Indien de belastingschuldige gehoord wil worden, dient dit uitdrukkelijk gevraagd te worden in het bezwaarschrift.

Namens de leden van de gemeenteraad

(get.) Joeri Stekelorum,
algemeen directeur

(get.) Koen Ringoot,
voorzitter

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

[SIG01]