

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van dinsdag 16 december 2025

Aanwezig: Eddy Moens, voorzitter.

Eddy Bevers, burgemeester.

Luc Spiessens, Serkan Bozyigit, Bavo Anciaux, Marc De Laet, Maaïke Bradt, Murat Oner, schepenen.

Georges Meeus, Jeroen Van Santvoort, Jeroen De Jonghe, Carine Praet, Alain Aelbrecht, Veronique De Wever, Senne Eeraerts, Yoni Lauwers, Wim Van Steenwinkel, Dieter De Kuysscher, Frodo Van de Ven, Bram De Wilde, Jan Peeters, Martine Verlinden, Patrick Carleer, Myriam Van Epperzeel, Raphael Coenjaerts, Cindy Bruggemans, Annick De Loenen, raadsleden.

Dirk Blommaert, algemeen directeur

Verontschuldigd: Karim Hassoun, Kim Verbinnen, raadsleden

33 Belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar of ongeschikt

Aanleiding

De belasting- en retributiereglementen zijn vastgesteld tot 31 december 2025. Er worden nieuwe belasting- en retributiereglementen vastgesteld voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

De gemeenteraad beslist om het bestaande belastingreglement belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar of ongeschikt van 26 november 2024 te vernieuwen.

Juridische grond, toepasselijke regelgeving

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3 en 41, 14°; zoals gewijzigd door latere decreten;
- Artikel 170 § 4 en 173 van de Grondwet;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- Het decreet van 3 mei 2024 tot wijziging van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit;
- Het besluit van 25 september 2020 van de Vlaamse Regering tot de uitvoering van de Vlaamse Codex wonen 2021;
- Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Het Decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten 19 april 1995;
- Het besluit van 24 mei 2019 van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking;
- Het besluit van 4 februari 2022 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het werkingsgebied Willebroek en Mechelen;
- Het decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.5.1.0.1.;

- Gelet op het besluit van 24 mei 2019 van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking;
- De Nieuwe Gemeentewet;
- Gemeenteraad van 25 juni 2024 omtrent de detailhandelsvisie.

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 om een dubbele heffing te vermijden, mits deze in overeenstemming is met art. 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;

Alle woningen in Vlaanderen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voor basiscomfort, veiligheid en gezondheid voldoen, kunnen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden.

De gemeente streeft naar een optimaal gebruik van het woonpatrimonium en wil langdurige onbewoonbare of ongeschikte woningen en gebouwen voorkomen en bestrijden.

Onbewoonbaar of ongeschikt zorgt voor een negatieve uitstraling en een negatief imago van de gemeente, in het bijzonder van het kernwinkelgebied.

In de beleidsvisie detailhandel gemeente Willebroek is het kernwinkelgebied vastgelegd en worden de volgende functies vooropgesteld:

- detailhandel;
- restaurant en café (uitgezonderd dancing lunaparken en andere activiteiten die kunnen leiden tot eventuele hinder);
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen (publiek toegankelijke functies genieten de voorkeur).

Onbewoonbare of ongeschikte gebouwen en woningen in het kernwinkelgebied is niet bevorderlijk voor de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied.

Een ander tarief voor de onbewoonbaar of ongeschikt in het kernwinkelgebied voor deze gebouwen en woningen is dus aangewezen en dit vanaf het aanslagjaar 2027. Op deze manier heeft de betrokkene van het gebouw of woning in het aanslagjaar 2026 de tijd om aan de situatie iets te doen en het nodige te ondernemen.

Financiële weerslag

De belastingen zijn opgenomen in het meerjarenplan om aan de voorwaarden tot het bereiken van het financieel evenwicht te voldoen zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen en latere wijzigingen.

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan MJP004547 – actie AC000027.

De ontvangsten worden geboekt op AR 7375000 krotten / verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen en gebouwen.

Besluit:

Stemmen voor: Marc De Laet, Maaïke Bradt, Murat Oner, Georges Meeus, Jeroen Van Santvoort, Yoni Lauwers, Bram De Wilde, Jan Peeters, Patrick Carleer, Raphael Coenjaerts, Eddy Bevers, Eddy Moens, Luc Spiessens, Serkan Bozyigit, Bavo Anciaux, Jeroen De Jonghe, Carine Praet, Alain Aelbrecht, Wim Van Steenwinkel, Dieter De Kuysscher, Frodo Van de Ven, Martine Verlinden, Myriam Van Epperzeel, Veronique De Wever, Cindy Bruggemans, Annick De Loenen

Onthouden zich: Senne Eeraerts

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1: Belastbare grondslag

Met ingang van 1 januari 2026 voor een periode eindigend op 31 december 2031 wordt een belasting geheven op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar of ongeschikt en die zijn opgenomen in de Vlaamse inventaris van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen, zoals bedoeld in artikel 5 van het reglement.

Artikel 2: Definities

1. **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers en appartementen.
2. **Kamer:** een woning waarin één of meer van volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
3. **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat, 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.
4. **Inventarisatiedatum:** de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen, of zolang de woning of het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving.
5. **Stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken:** werken of handelingen waarvoor volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden aangevraagd.
6. **Renovatie-nota:** een nota die bestaat uit:
 1. een gedetailleerd overzicht van welke niet stedenbouwkundig-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd,
 2. een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht,
 3. een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren,
 4. fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en indien van toepassing een akkoord van de mede-houder van het zakelijk recht.
7. **VIVOO:** Vlaamse Inventaris van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen, beheerd door Wonen in Vlaanderen.
8. **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bijv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...
9. **Kernwinkelgebied:** het kernwinkelgebied zoals afgebakend in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Gemeenteraad van 25 juni 2024 omtrent de detailhandelsvisie.

Het kernwinkelgebied van Willebroek is geconcentreerd in de volgende straten:

August Van Landeghemstraat:

- Van huisnummer 3 tot en met huisnummer 69 (hoek Stationsstraat)
- Van huisnummer 2 (hoek Nieuwstraat) tot en met huisnummer 26 (hoek Kloosterstraat)

Kloosterstraat:

Van huisnummer 2 tot en met huisnummer 16

Louis De Naeyerplein: Volledig

August Van Landeghemplein: Volledig

Dendermondsesteenweg: Van huisnummer 3 tot en met huisnummer 25 (hoek Zegestraat)

10. **Erfpacht:** een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie.
11. **Recht van opstal:** een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bebouwingen of beplantingen te hebben.
12. **Vruchtgebruik:** tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven.

Artikel 3: Belastingplichtige

Als belastingplichtige wordt beschouwd diegene die op de inventarisatiedatum de houder is van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning of gebouw dat zich op in artikel 5 bedoelde inventaris bevindt:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, de overdracht schriftelijk of via e-mail te melden aan de inventarisbeheerder en de dienst wonen – Pastorijsstraat 1 te 2830 Willebroek of wonen@willebroek.be. Dit schrijven vermeldt minimaal:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht;
- datum van de overdracht van het zakelijk recht;
- naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de volgende heffingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden geheven. Van zodra de overdracht van het zakelijk recht gemeld wordt aan het college, wordt de overdrager van het zakelijk recht niet meer beschouwd als belastingplichtige en dit vanaf het moment van overdracht, maar is de overdrager een administratieve geldboete van € 300,00 verschuldigd omwille van de laattijdige melding van de overdracht van het zakelijk recht.

Artikel 4: Wanneer is de belasting verschuldigd

De belasting is verschuldigd op het ogenblik dat de woning of gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in een inventaris ongeschikt-onbewoonbaar of, voor woningen of gebouwen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

Artikel 5: De inventaris

Elke ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen ("VIVOO"). Deze inventaris bestaat uit twee afzonderlijke lijsten: enerzijds is er een lijst met woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar werden verklaard conform artikel 3.12 tot en met 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen. Anderzijds is er een lijst van panden die onbewoonbaar worden verklaard op basis van art. 135 uit de Nieuwe Gemeentewet.

Wonen in Vlaanderen beheert de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 6: Definities ongeschiktheid en onbewoonbaar

- § 1. Een ongeschikt verklaarde woning is een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die door de bevoegde instantie als dusdanig ongeschikt werd verklaard.

- § 2. Een onbewoonbaar verklaarde woning is een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag worden bewoond en die door de bevoegde instantie als dusdanig onbewoonbaar werd verklaard conform artikelen 58 en 40 van het decreet lokaal bestuur, 64 en 42 van het gemeentedecreet of de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 7: Opname in de inventaris

- § 1. De inventarisatie van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning gebeurt volgens de bepalingen onder artikel 3.20 van de Vlaamse Codex Wonen.
- § 2. De woningen die reeds vóór de inwerkingtreding van het reglement ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard en waarvoor het desbetreffende besluit van de burgemeester of de bevoegde minister nog steeds van kracht is, worden bij wijze van overgangsmaatregel op de inventaris opgenomen op datum van het inwerking treden van het reglement.
- § 3. De houder van het zakelijk recht wordt op de hoogte gebracht volgens de voorschriften in artikel 3.21 van de Vlaamse Codex Wonen;
- § 4. Tegen een besluit ongeschikt en/of onbewoonbaar en de opname in de inventaris, kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden binnen dertig dagen volgend op de betekening van dit besluit. Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Artikel 8: Schrapping uit de inventaris

Een ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woning of gebouw wordt geschrapt uit de 'inventaris ongeschikt-onbewoonbaar' volgens de modaliteiten in artikel 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 9: Tegelijkertijd voorkomen op verschillende inventarissen

Woningen die reeds voorkomen op de inventaris 'ongeschikt - onbewoonbaar', kunnen niet opgenomen worden op de inventaris leegstand, maar wel op de inventaris verwaarlozing.

Artikel 10: Berekening van de heffing

Het basisbedrag van de heffing voor woning of gebouw wordt per belastbare woning of gebouw vastgesteld op € 3.750,00.

Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- het basisbedrag vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de inventaris;
- x mag niet meer bedragen dan 4.

In het geval dat een woning of gebouw tegelijkertijd op de inventaris ongeschikt – onbewoonbaar en op de inventaris verwaarlozing ingeschreven staat, is de voormelde heffing verschuldigd per afzonderlijke opname.

Vanaf het aanslagjaar 2027 is het basisbedrag voor de woning of gebouw die gelegen zijn in het kernwinkelgebied per belastbare woning of gebouw vastgesteld op € 4.750,00.

Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- het basisbedrag vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris;
- x mag niet meer bedragen dan 4.

In het geval dat een woning of gebouw tegelijkertijd op de inventaris ongeschikt – onbewoonbaar en op de inventaris verwaarlozing ingeschreven staat, is de voormelde heffing verschuldigd per afzonderlijke opname.

Artikel 11: Vrijstellingen

Een vrijstelling van de heffing kan worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd aanvraagformulier of schriftelijke melding aan de dienst Wonen – Pastorijstraat 1 te 2830 Willebroek of via e-mail aan wonen@willebroek.be. Bij de aanvraag tot vrijstelling dienen de nodige bewijsstukken te worden toegevoegd.

Eenmaal een vrijstelling wordt toegekend, zal bij de eerstvolgende verjaring, waarbij geen vrijstelling was bekomen, het basisbedrag gehanteerd worden. Bij latere verjaringen zal deze heffing berekend worden zoals bepaald in artikel 10.

Een vrijstelling dient men tijdig aan te vragen. Dit is ten laatste 1 maand vóór de verjaring van de heffing waarvoor men een belasting wenst te voorkomen.

Als een vrijstelling wordt toegekend, blijft de woning of het gebouw in het register staan.

Artikel 12: Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht

§ 1. Er wordt een vrijstelling van de heffing, zoals bepaald in artikel 10, toegekend voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de overdracht van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt voor de belastingplichtige die minder dan twee jaar houder is van het zakelijk recht op de woning en/of het gebouw, en die dit recht heeft verkregen nadat het pand werd opgenomen in de inventaris. Vanaf het moment dat de vrijstellingsperiode van 2 jaar is verlopen begint de belastbare periode opnieuw te lopen.

In geval van overdracht van het zakelijk recht op een beschermd monument wordt de vrijstelling verlengd tot een periode van vijf jaar. Deze uitbreiding geldt voor de belastingplichtige die minder dan vijf jaar eigenaar is van de beschermde woning en/of het gebouw, en die het zakelijk recht heeft verkregen nadat het pand werd opgenomen in de inventaris.

§ 2. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging.

Artikel 13: Vrijstelling voor een sociale woonmaatschappij

Er wordt een bijkomende vrijstelling van 5 jaar verleend aan een sociale woonmaatschappij op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Binnen de renovatieperiode kan slechts een onderbreking van één jaar worden toegestaan waarin er geen renovatiewerken worden uitgevoerd. De overige periodes moeten aansluitend opgenomen worden. De werken moeten met andere woorden uiterlijk binnen de 5 jaar uitgevoerd zijn.

De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van het renovatiedossier (renovatienota) op de administratie.

De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

Artikel 14: Vrijstelling voor renovatie met een renovatienota

Er wordt in een periode van tien jaar aan de belastingsplichtige éénmaal een vrijstelling van maximaal 4 jaren gegeven voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt. Binnen de renovatieperiode kan slechts een onderbreking van één jaar worden toegestaan waarin er geen renovatiewerken worden uitgevoerd. De overige periodes moeten aansluitend opgenomen worden. De werken moeten met andere woorden uiterlijk binnen de 5 jaar uitgevoerd zijn.

De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor vergunningsplichtige werken, ofwel een renovatienota voor niet-vergunningsplichtige werken.

De verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werkzaamheden wordt verduidelijkt, inclusief de relevante facturatie. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt. De termijnen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moeten gerespecteerd worden. Bij gebouwen of woningen waar renovatiewerken zonder vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd, moet de woning of gebouw binnen de twee jaar na inventarisatiedatum wind- en waterdicht zijn.

De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

De eerste schijf wordt toegekend in het jaar waarin de aanvraag tot vrijstelling wordt ingediend en is van kracht vanaf de datum van inventarisatie. In de daaropvolgende jaren wordt de schijf toegekend op de eerstvolgende inventarisatiedatum na ontvangst door de gemeente van één van de volgende documenten:

- de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, vergezeld van een gedetailleerd tijdschema en bijhorende facturen van de werken van het betreffende aanslagjaar
- de volledige renovatienota.

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de gemeente geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede, derde of vierde schijf automatisch geweigerd.

Artikel 15: Vrijstelling wegens het slopen van het gebouw

Er wordt aan de belastingsplichtige éénmaal een vrijstelling van maximaal 2 jaar gegeven voor het slopen van de woning en/of het gebouw.

De geplande sloopwerken dienen aangetoond te worden met een gedetailleerd tijdschema en een offerte of factuur van deze werken waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de sloopwerken zullen vorderen of aanvangen.

De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede schijf automatisch geweigerd.

Artikel 16: Extra vrijstelling voor de renovatie van een beschermd monument

Voor de renovatie van een beschermd monument kan een extra vrijstelling worden gegeven van maximaal 1 jaar, op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifiek karakter van de renovatie een renovatietermijn van 4 jaar niet volstaat.

De aanvraag van de vijfde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de vierde schijf verstrijkt. Om voor de vijfde schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de vijfde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de gemeente ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de verlenging geweigerd.

Indien een plaatsbezoek ter vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de gemeente geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een vijfde schijf automatisch geweigerd.

Artikel 17: Vrijstelling voor verblijf in een woon- en verzorgingsinstelling

Er wordt een vrijstelling van heffing van 5 jaar verleend vanaf de datum van de administratieve akte aan de houder van het zakelijk recht die in een instelling verblijft en waarvan de woning de enige woning in bezit is.

Artikel 18: Vrijstelling voor ongeschikte en/of onbewoonbare woningen waarbij de woning de enige in bezit is van de belastingplichtige

Er wordt een vrijstelling voor onbepaalde duur verleend aan de houder van het zakelijk recht van een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning, indien de woning de enige is waarvan hij houder is van het zakelijk recht en hij die volledig gebruikt als hoofdverblijfplaats op het moment van de opstart van de procedure.

Zolang aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, blijft de houder van het zakelijk recht vrijgesteld van de heffing. Deze vrijstelling dient jaarlijks te worden aangetoond.

Artikel 19: Vrijstelling voor onteigening

Er wordt een vrijstelling verleend voor een woning of gebouw dat gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid. De vrijstelling loopt vanaf de datum van betekening van het onteigeningsplan tot de datum van effectieve onteigening.

Artikel 20: Vrijstellingen voor woningen en/of gebouwen die het onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure – onverdeelde nalatenschappen

- § 1. Er wordt een vrijstelling verleend voor woningen en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid.
- § 2. Er wordt een vrijstelling verleend voor woningen en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid.
- § 3. Bij deze aanvraag moeten stukken zijn gevoegd op basis waarvan de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure kan worden afgeleid.
- § 4. Bij onverdeelde nalatenschappen dienen stukken te worden voorgelegd van de notaris waaruit dit blijkt.

Artikel 21: Vrijstelling door een ramp - brand

- § 1. De woning/gebouw dat vernield of beschadigd is ten gevolge van een plotse ramp, ontploffing, brand en waarvoor een besluit onbewoonbaar werd opgemaakt op basis van art. 135 uit de Nieuwe Gemeentewet.
- § 2. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum 2 aanslagjaren volgend op de datum van de vernieling of beschadiging door een ramp, brand.

Artikel 22: Procedure aanvraag vrijstelling

- § 1. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 12 tot en met artikel 21 dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de gemeente.
- § 2. De gemeente vermeldt de begin- en einddatum van de vrijstelling in de inventaris. De gemeente geeft de houder van het zakelijk recht binnen zes maanden na het verzoek van vrijstelling kennis van haar beslissing daaromtrent. Deze kennisgeving bevat minimum de begin- en einddatum van de vrijstelling en de datum waarop de houder van het zakelijk recht de eerste maal terug heffingsplichtig wordt, indien er vóór die datum geen schrapping uit de inventaris gebeurt. Tevens wordt in de kennisgeving de procedure voor schrapping uit de inventaris toegelicht.

Artikel 23: Administratieve geldboete

Voor het niet naleven van de bepalingen van dit belastingreglement kan een administratieve geldboete gelijk aan € 500,00 worden opgelegd.

Het bedrag van de administratieve boete wordt ingekohierd.

Artikel 24: Inkohiering en regeling van geschillen

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt ten laatste 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen.

Naast de verzending van de aanslagbiljetten door de bevoegde financiële ambtenaar per gewone zending, kan het Gemeentebestuur, mits voorafgaande instemming van de belastingplichtige, het aanslagbiljet via elektronische weg naar de belastingplichtige verzenden.

Als de belastingplichtige op wiens naam de belasting wordt geheven een geactiveerd account heeft op "My e-Box" of "e-Box Enterprise", dan wordt dit aanzien als een uitdrukkelijke en voorafgaande instemming met de verzending van diens aanslagbiljetten via elektronische weg.

In voornoemd geval zal de rechtsgeldige verzending van het aanslagbiljet via deze weg als een rechtsgeldige kennisgeving gelden, die dezelfde rechtsgevolgen teweegbrengt als een aanslagbiljet dat per gewone zending zou zijn verstuurd.

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

Artikel 25: Bezwaar

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (in voorkomend geval) of de administratieve geldboete (in voorkomend geval) bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Het gemotiveerd bezwaarschrift moet op straffe van nietigheid, schriftelijk ingediend worden bij het College van Burgemeester en Schepenen Gemeente Willebroek – Financiële dienst – Bezwaarschriften – Pastorijsstraat 1 te 2830 Willebroek of via e-mail aan bezwaarschriften@willebroek.be, en dit binnen de drie maanden te rekenen vanaf de 3^{de} werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet verzonden via de gewone post en bij elektronische verzending van het aanslagbiljet drie maanden vanaf de datum van de elektronische verzending.

Een bezwaarschrift schort de betaaltermijn niet op.

Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient de belastingplichtige hier uitdrukkelijk om te verzoeken in het bezwaarschrift.

Artikel 26: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 27: Verwijzingsregel

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en de wijziging door het decreet van 3 mei 2024 en latere wijzigingen.

Artikel 28: Bekendmaking

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Dit reglement wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

get. Dirk Blommaert
Algemeen Directeur

get. Eddy Moens
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
donderdag 18 december 2025



Handtekening CA-medewerker
Gemachtigd bij besluit burgemeester d.d. 20 januari 2025

