

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeentebestuur **8840 STADEN**

ZITTING VAN 27 november 2025

Aanwezig:

Sarah Van Walleghem, voorzitter

Ludwig Willaert, burgemeester

Miet Vandenbulcke, Rik Gevaert, Bonny Vergauwe, Bart Coopman, schepenen

Marc Van Ysacker, voorzitter bijzonder comité

Geert Moerkerke, Joeri Deprez, Chris Verhaeghe, Koen Demonie, Veronique

Devreker, Femke Verleye, Koen Pattijn, Martijn Snaet, Kimberly Saelens, Bene

Pype, Sophie Nuytten, Koen Maertens, Wouter Van Vooren, Andy Verfaillie,

gemeenteraadsleden

Tine Dochy, algemeen directeur

GOEDKEUREN BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN AANSLAGJAREN 2026 TOT EN MET 2031

De raad,

Aanleiding en voorgeschiedenis:

In de gemeente Staden, en bij uitbreiding over het volledige werkingsgebied van Woondienst Regio Roeselare, wordt ingezet op een kwalitatief woningbestand. Een aantal huurwoningen voldoet niet aan de Vlaamse Wooncode. Na een procedure van vooronderzoek door de Woondienst en officieel onderzoek door Wonen Vlaanderen, worden niet conforme woningen opgenomen op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. In samenwerking met de Woondienst probeert de gemeente telkens vanuit een begeleiding eigenaars te stimuleren om tot conformiteit te komen binnen een redelijke termijn. In elke deelnemende gemeente binnen het werkingsgebied worden de uitreiking van conformiteitsattesten gestimuleerd. Een aantal hardleerse eigenaars blijven echter woningen aanbieden die niet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad het belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 goedgekeurd.

De toepassing van bovengenoemde reglement eindigt op 31 december 2025. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 dient dit reglement hernomen te worden met ingang van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

Bevoegdheid en juridische grond:

- Wet van 7 februari 1831, grondwet van België en latere wijzigingen.
- Wet van 10 april 1992, boek van inkomstenbelastingen 1992 en latere wijzigingen.

- Koninklijk besluit van 27 augustus 1993, tot uitvoering van Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 en latere wijzigingen.
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid en latere wijzigingen.
- Decreet van 30 mei 2008, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.
- Decreet van 13 december 2013, betreffende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, en latere wijzigingen.
- Decreet van 22 december 2017, Decreet Lokaal Bestuur en latere wijzigingen.
- Decreet van 17 juli 2020, Vlaamse Codex Wonen en latere wijzigingen.
- Omzendbrief ABB 2019/2 van 15 februari 2019, met onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.

Feiten, context en argumentatie:

De gemeentelijke heffing op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, geeft de lokale overheden een aantal voordelen. Vooreerst krijgt het instrument een lokale invulling en kan het intergemeentelijk samenwerkingsverband Wonen optimaal zijn rol spelen. Daarnaast komt de gemeentelijke heffing de lokale overheid ten goede. In de praktijk worden heel wat woningonderzoeken uitgevoerd, maar leiden een beperkt aantal maar tot een effectieve heffing. De Woondienst probeert via gericht advies eigenaars te stimuleren om tot conformiteit te komen. Met de heffing creëert de gemeente een instrument om niet-conforme woningen te weren van de huurmarkt.

De heffing heeft een ontradend en stimulerend effect met het oog op het verzekeren van de minimale woonkwaliteit volgens de Vlaamse Wooncode. Het verzekeren van de continuïteit van deze maatregel is wenselijk. Er wordt aldus voorgesteld om deze heffing te hernemen voor de jaren 2026 tot en met 2031. De gemeente wil het aantal ongeschikte en onbewoonbare woningen verder terugdringen. De huidige bedragen blijken onvoldoende om eigenaars te stimuleren om hun panden te herstellen. Om eigenaars sterker aan te moedigen om hun woningen te herstellen en opnieuw bewoonbaar te maken, worden de aanslagvoeten verhoogd.

Met deze verhoging wil de gemeente een krachtig signaal geven dat een goed onderhouden en bewoonbaar woningbestand essentieel is voor een kwaliteitsvolle leefomgeving. De maatregel past binnen het bredere woonbeleid dat inzet op duurzaamheid, leefbaarheid en verantwoordelijkheid.

Met de nieuwe aanslagvoeten wil de gemeente:

- het herstel van ongeschikte en onbewoonbare woningen versnellen;
- de kwaliteit van het woningaanbod verbeteren;
- de leefbaarheid en het uitzicht van wijken versterken;
- en gelijke kansen op een gezonde woonomgeving bevorderen.

Financiële gevolgen:

De ontvangsten worden ingeschreven in de strategisch meerjarenplan 2026-2031 onder fiscale ontvangsten onder het MAR 7375.

Verwijzingsdocumenten:

- Belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen aanslagjaren 2020-2025 - wijzigingen.
- belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen aanslagjaren 2026-2031 - definitieve versie.

Beraadslagingen:

Burgemeester Ludwig Willaert licht het agendapunt toe.

Raadslid Koen Demonie (Vlaams Belang) merkt op dat de bedragen drastisch werden verhoogd. De burgemeester bevestigt die verhoging maar de bedoeling is om de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid te bestrijden.

BESLUIT: Met 19 stemmen voor (Sarah Van Walleghem, Ludwig Willaert, Miet Vandenbulcke, Rik Gevaert, Bonny Vergauwe, Bart Coopman, Marc Van Ysacker, Geert Moerkerke, Joeri Deprez, Chris Verhaeghe, Veronique Devreker, Femke Verleye, Koen Pattijn, Martijn Snaet, Kimberly Saelens, Bene Pype, Sophie Nuytten, Koen Maertens, Wouter Van Vooren), 2 onthoudingen (Koen Demonie, Andy Verfaillie)

Artikel 1:

Het belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen geldig vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt goedgekeurd.

Artikel 2:

Het belastingreglement op ongeschikte en onbewoonbare woningen geldig vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 is toegevoegd als bijlage en vormt één geheel met dit besluit.

Namens de raad:

(getekend) Tine Dochy
algemeen directeur

(getekend) Sarah Van Walleghem
voorzitter

Voor éénsluitend uittreksel
Staden,