

**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE
GEMEENTERAAD
ZITTING VAN DONDERDAG, 20 NOVEMBER 2025**

Aanwezig: Andy Vandekerckhove: voorzitter;
John Adam: burgemeester;
Elisabeth Meuleman, Maarten Blondeel, Marieke De Vos, Tineke Van hooland,
Natascha De Meulemeester, Kristof Meerschaut: schepenen;
Mathieu Mas, Mathieu De Cock, Lieven Cnudde, Dagmar Beernaert,
Christine Vandriessche, Luc Lammens, Hans Truyen, Stefanie Debod,
Dina Librecht, Wim Lodens, Sybille De Vos, Gilles Simoens, Danny Lauweryns,
Anja De Keyzer, Murat Yurtay, Ronny Kesteley, Mathilde Haesaert,
Steven Bettens, Frederic De Vos, Vincent Thomaes, Kim Erauw: raadsleden;
Bart Baele: algemeen directeur

Verontschuldigd: Farah Vansteenbrugge: schepen;
Carine Portois: raadslid

Afwezig:

20. FIN - Belasting op gebruikte woningen zonder domicilie - Goedkeuring

Motivering

Bevoegdheid/rechtsgrond

De Grondwet, meer bepaald artikel 170, §4.

De wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot de wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van natuurlijke personen.

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

Het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De omzendbrief KB ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 2, deel 2 "Lokaal Woonbeleid".

De principiële goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen dd. 14 oktober 2025 betreffende de registratie en heffing op gebruikte woningen zonder domicilie.

De financiële toestand van de stad.

Feiten/context/motivering/adviezen van diensten

Het gemeenteraadsbesluit van 27 september 2021, houdende het registreren en de vestiging van een heffing op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister, verliest

haar rechtsgeldigheid op 31 december 2025, waardoor het aangewezen is dit belastingreglement te verlengen.

Leegstaande en gebruikte woningen zonder domicilie leiden al langer tot een onderbenutting van de woningmarkt. In eerste instantie is de belasting op een gebruikte woning zonder domicilie bedoeld om het gebruik van woningen als hoofdverblijfplaats te bevorderen of te beschermen en een gezond en bestendig sociaal leven te vrijwaren.

Daarnaast brengt het bestaan van gebruikte woningen zonder domicilie voor de stad kosten met zich mee. Men maakt immers gebruik van alle voorzieningen en infrastructuur die de stad biedt zonder er via de personenbelasting aan bij te dragen zoals de andere inwoners wel moeten doen. Het is dus opportuun dat de stad deze kosten doorrekent aan de eigenaars van een gebruikte woning zonder domicilie. Het doel is enige vorm van gelijkheid te creëren tussen inwoners en gebruikers van woningen.

Link met het meerjarenplan

Meerjarenplan 2026-2031

Beleidsdoelstelling PBD-4: Wonen, leven en ondernemen in de stad

Actie A-4-8-4: We pakken verkrotting en langdurige leegstand daadkrachtig aan

Budgettaire weerslag

Boekjaar: 2026-2031			
Algemene rekening: 7377000			
Actie	Beleidsitem	Bedrag	Beschikbaar krediet
ACT-A-4-8-4	0020-00	€ 166.000,00	€ 166.000,00
Opmerkingen: dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met 2 %			

Communicatie

De diensten huisvesting en financiën staan in voor de communicatie met de burgers en de publicatie van de aangepaste verordening op de website van de stad.

Besluit

Met 17 voor (8 Open VLD: John Adam, Tineke Van hooland, Natascha De Meulemeester, Sybille De Vos, Gilles Simoens, Anja De Keyzer, Murat Yurtay en Danny Lauweryns; 6 Groen: Elisabeth Meuleman, Maarten Blondeel, Marieke De Vos, Steven Bettens, Mathilde Haesaert en Ronny Kestelyn; 3 NVA: Kristof Meerschaut, Andy Vandekerckhove en Frederic De Vos)

En 12 onthoudingen (10 Iedereen9700!: Mathieu Mas, Mathieu De Cock, Lieven Cnudde, Dagmar Beernaert, Christine Vandriessche, Luc Lammens, Hans Truyen, Stefanie Debod, Dina Librecht en Wim Lodens; 2 Vlaams Belang: Vincent Thomaes en Kim Erauw)

Artikel 1. Belastbaar feit

De stad Oudenaarde heft voor de jaren 2026 tot en met 2031 een belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

Artikel 2. Definities

Voor zover daarvan niet uitdrukkelijk wordt afgeweken, gelden voor de toepassing van dit reglement de definities voorzien in de stedenbouwkundige verordening van de stad Oudenaarde.

1. Als een **woning** wordt beschouwd: een onroerend goed of gedeelte ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een privaat huishouden, zijnde een gezin of een alleenstaande. Collectieve verblijfaccommodaties voor collectieve huishoudens, zoals ziekenhuizen, woonzorgcentra, kazernes, internaten, opvangcentra en gevangenissen worden niet beschouwd als woning.
Onder woning voor de huisvesting van een privaat huishouden wordt elke woning of appartement verstaan, dus ook grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden met inbegrip van met chalets gelijkgestelde caravans die al of niet ingeschreven zijn in de kadastrale legger.
2. Worden niet als woning beschouwd: terrein gebonden en andere, afzonderlijke toeristische logies waarvoor een omgevingsvergunning is afgeleverd en die verhuurd worden volgens het Decreet van 5 april 2016 betreffende Toeristische Logies en die aangemeld zijn bij Toerisme Vlaanderen.
3. Als **belastbare woning** wordt beschouwd: een woning of appartement waar sinds 1 januari en op 1 april niemand is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de stad Oudenaarde of waarvoor geen aanvraag tot inschrijving is ingediend én die effectief wordt gebruikt. Ingeval van twijfel of bij woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister kan de stad energiefacturen opvragen om het gebruik van de woning te staven.
4. Als **houder van het zakelijk recht** wordt beschouwd de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - volle eigendom
 - het recht van opstal of van erfpacht
 - het vruchtgebruik

Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief

De belasting is ineens en voor het hele jaar verschuldigd per woning zonder inschrijving sinds 1 januari en op 1 april van het aanslagjaar.

1. Voor woningen waar om stedenbouwkundige redenen geen inschrijving als hoofdverblijfplaats mogelijk is, bedraagt het tarief van de belasting:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
€ 1.400,00	€ 1.428,00	€ 1.457,00	€ 1.486,00	€ 1.515,00	€ 1.546,00

2. Voor woningen waar een inschrijving als hoofdverblijfplaats principieel mogelijk is, zijn er 2 tarieven:

- Gebruikte woningen zonder inschrijving als hoofdverblijfplaats waar enkel de eigenaar of zijn gezin verblijft, en gebruikte woningen zonder inschrijving als hoofdverblijfplaats waar niet of niet enkel de eigenaar zelf verblijft, maar waarvoor een conformiteitsattest bestaat:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
€ 1.400,00	€ 1.428,00	€ 1.457,00	€ 1.486,00	€ 1.515,00	€ 1.546,00

- Gebruikte woningen zonder inschrijving als hoofdverblijfplaats waar niet of niet enkel de eigenaar zelf verblijft en waarvoor geen geldig conformiteitsattest bestaat:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
€ 1.650,00	€ 1.683,00	€ 1.717,00	€ 1.751,00	€ 1.786,00	€ 1.822,00

Artikel 4. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht van de woning.

Ingeval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtig in verhouding tot zijn aandeel in de woning. Elke niet-vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingssom.

Artikel 5. Uitsluitingen

Van de belasting uitgesloten zijn woningen die opgenomen zijn in het stedelijk register van leegstaande woningen en gebouwen en woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 6. Vrijstellingen

Van de belasting zijn vrijgesteld:

1. Een verplaatsbare caravan of woonaanhangwagen.
2. Een woning die fungeert als crisis- of noodwoning.

Artikel 7. Aangifteplicht

1. De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar een aangifte indienen bij het stadsbestuur op een door het stadsbestuur aangeboden formulier, voorzien van de nodige bewijsstukken. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, moet er zelf één vragen. De belastingplichtige moet daarbij aangeven of hij de woning zelf gebruikt of laat gebruiken door anderen. Indien de belastingplichtige over een conformiteitsattest beschikt, geeft hij dit aan op het aangifteformulier.
2. Valt de indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de vervaldatum verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De aangifte is laattijdig wanneer ze na de uiterste indieningsdatum is gepost of wanneer ze na de laatste nuttige dag wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.
3. Aangiftes worden schriftelijk ingediend of via de website van de stad Oudenaarde (www.stadoudenaarde.be), via de zoekfunctie 'gebruikte woningen zonder domicilie' kan u doorklikken naar het reglement en het aangifteformulier.

Andere vormen van doorsturen zoals fax of elektronische toezending naar andere mailboxen van de stad Oudenaarde zijn niet geldig.

Artikel 8. Ambtshalve belasting

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn in dit reglement, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve gevestigd mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 20% van de ontdoken belasting ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte of bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn. Het bedrag van deze verhoogde belasting wordt ook ingekohierd.

Artikel 9. §1 Betalingen inzake de belasting op gebruikte woningen zonder domicilie moeten gebeuren door storting of overschrijving op de bankrekening welke is vermeld op het aanslagbiljet.

Bij elke betaling moet als mededeling steeds en uitsluitend de voorgedrukte gestructureerde mededeling worden gebruikt (en dus geen vrije mededeling), aangezien enkel op die manier een betaling automatisch kan worden verwerkt. De gestructureerde mededeling staat vermeld op het door het stadsbestuur ter beschikking gestelde stortings- of overschrijvingsformulier (structuur van de mededeling : uitsluitend +++drie cijfers/vier cijfers/vijf cijfers+++, zonder toevoeging in de mededelingszone van één of meerdere andere tekens, letters, symbolen, woorden, ...).

§2 In afwijking van §1, eerste lid, wordt een aanslag waarvoor een gerechtsdeurwaarder optreedt in het kader van de gedwongen invordering, uitsluitend betaald in handen van die gerechtsdeurwaarder.

§3. Invorderingsdocumenten worden door de stad Oudenaarde in gesloten omslag toegezonden.

Als de stad Oudenaarde voor een bepaalde belasting en voor een bepaald documenttype de eBox gebruikt om langs elektronische weg een invorderingsdocument ter beschikking te stellen en als de natuurlijke persoon of rechtspersoon op wiens naam de aanslag wordt gevestigd, zijn/haar eBox activeerde, wordt dit invorderingsdocument echter uitsluitend via de eBox aangeboden. Het activeren van de eBox geldt als een uitdrukkelijke instemming met een dergelijke elektronische aanbieding.

Invorderingsdocumenten worden op geen enkele andere wijze elektronisch aangeboden dan via de eBox.

De elektronische aanbieding, vermeld in het tweede lid, geldt al rechtsgeldige kennisgeving van dit invorderingsdocument en brengt dezelfde rechtsgevolgen tot stand als de verzending ervan in gesloten omslag. Wie de eBox activeert, wordt geacht de eBox ook te raadplegen.

Van zodra de eBox niet meer geactiveerd is, wordt het invorderingsdocument in kwestie door de stad Oudenaarde toegezonden overeenkomstig het eerste lid van §3.

Artikel 10. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet evenwel via de eBox wordt aangeboden, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige in de eBox toegankelijk wordt.

Van zodra het elektronisch indienen mogelijk is gemaakt, zal ook deze methode worden aanvaard. Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

Artikel 11. Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

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.

ALDUS GEDAAN TER ZITTING, OP DATUM ALS HIERBOVEN

NAMENS DE RAAD

De algemeen directeur,

Bart Baele

De voorzitter,

Andy Vandekerckhove

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,

Elektronisch ondertekend op
21/11/2025 door Bart Baele,
Algemeen directeur



Elektronisch ondertekend op
24/11/2025 door Andy
Vandekerckhove, Voorzitter Raad

