



## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 23 DECEMBER 2025

Aanwezig: Geert Bovyn, Voorzitter

Davy Suffeleers, Burgemeester - waarnemend

Gilberte Muls, Tania Roskams, Walter Vangooidenhoven, Pascale Alaerts, An Wouters, Schepenen

Ivan Vanderzeypen, Hugo Simoens, Ellen Lammens, Liesbeth Smeyers, Pieter Verheyden, Martine Dierickx, Hilke Verheyden, Rina Robben, Ylana Van Aerschot, Tom Harding, Silvana Valente, Kristof Vanheukelom, Anneleen Devos, Pieter Willems, Reinhard Wollants, Arnout Coel, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Theo Francken, Jeroen Verbinnen, Leden

### **HUI.001.003 - belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen - aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031- goedkeuring**

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

#### **Feiten en context**

Sinds 2014 heeft de gemeenteraad een belasting op leegstaande woningen en gebouwen. Uit de praktijkervaring blijkt dat er een verfijning van de vrijstellingsmogelijkheden nodig is zodat eigenaars van een leegstaande woning of gebouwen voldoende kans en tijd hebben om de leegstand van het pand op te heffen. De vrijstelling voor beschermde monumenten was onbeperkt in tijd. Dit schond het gelijkheidsbeginsel. Deze vrijstelling wordt beperkt in tijd.

#### **Juridische gronden**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen, inzonder 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, genaamd "het proceduredecreet"
- De Vlaamse codex Wonen van 2021
- De gecoördineerde omzendbrief gemeentefiscaliteit KB/ABB 2019/2
- Het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen goedgekeurd op de gemeenteraad van 27 december 2017, gewijzigd op de gemeenteraad 28 december 2021 en 30 december 2025

t-roeven in rustig groen

- Het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 december 2021

### **Argumentatie**

De gemeente vindt het wenselijk dat de op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen en gebouwen optimaal benut worden, en dit effectief volgens hun functie. Leegstaande panden halen het imago van en de leefkwaliteit binnen de gemeente naar beneden. Leegstand kan ook een negatieve invloed hebben op de veiligheid of het veiligheidsgevoel. De verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen moet voorkomen worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Langdurige leegstand van woningen en gebouwen moet dan ook voorkomen en bestreden worden.

De verhuur- en verkoopprijzen van woningen zijn hoog en voor veel mensen wordt huren of kopen moeilijk betaalbaar. De gemeente streeft er dan ook naar om zoveel mogelijk beschikbare woningen ook effectief op de woningmarkt te krijgen. Door het heffen van een belasting op leegstaande woningen, zullen de eigenaars gestimuleerd worden om deze te renoveren of te verkopen. Op die manier komen deze woningen dan op de woningmarkt terecht.

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de gemeente, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de specifieke situaties waarin bepaalde belastingplichtigen zich bevinden.

De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van alle rendabele belastingen voor de uitvoering van het meerjarenbeleidsplan 2026-2031.

### **Stemming**

Met 18 stemmen voor (Geert Bovyn, Davy Suffeleers, Gilberte Muls, Tania Roskams, Walter Vangoidsenhoven, Pascale Alaerts, An Wouters, Ivan Vanderzeypen, Liesbeth Smeyers, Pieter Verheyden, Martine Dierickx, Hilke Verheyden, Rina Robben, Ylana Van Aerschot, Tom Harding, Silvana Valente, Reinhard Wollants, Arnout Coel), 5 stemmen tegen (Hugo Simoens, Ellen Lammens, Kristof Vanheukelom, Anneleen Devos, Pieter Willems)

### **Besluit**

**Artikel 1.** Het belastingreglement HUI.001.003 - belasting op leegstaande woningen en gebouwen -aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031 goed te keuren als volgt:

#### **Art. 1. Belastbare grondslag**

§ 1. Er wordt een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De definities van woningen, gebouwen, leegstaande woning, leegstaand gebouw en leegstandsregister zijn omschreven in artikel 1 van het reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen goedgekeurd in de gemeenteraad van 30 december 2025.

§ 2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

## **Art. 2. Belastingplichtige**

§ 1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 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.

§ 3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de interlokale vereniging Hartje Hageland, 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, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

## **Art. 3. Tarief van de belasting**

De basisbelasting voor een woning of gebouw dat 12 opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister bedraagt 2000,00 EUR.

Deze belasting wordt verhoogd tot 3000 EUR als een onroerend goed, een jaar na de eerste inkohiering, nog altijd in het gemeentelijk register is opgenomen.

Deze belasting wordt verhoogd tot 5000 EUR als het onroerend goed, twee jaar of meer na de eerste inkohiering, nog altijd in het gemeentelijk register is opgenomen.

Het bedrag voor een individuele kamer of studentenkamer, (in de zin van artikel 1.3.,25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), bedraagt 100,00 EUR.

## **Art. 4. Vrijstellingen**

§1. De vrijstelling van de belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: de anciënniteit van de opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van

**t**roeven in rustig groen 

vrijstelling. Dit betekent dat, wanneer de reden tot vrijstelling wegvalt, de belasting wordt berekend op basis van de oorspronkelijke datum van opname in het leegstandsregister.

## **§2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:**

1° De belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning.

Deze vrijstelling geldt gedurende de eerste drie jaar volgend op de datum van eigendomsverwerving;

2° De belastingplichtige die volle eigenaar is van meer dan één enkele woning.

Deze vrijstelling geldt gedurende twee jaar volgend op de datum van eigendomsverwerving;

3° De belastingplichtige die kan bewijzen dat de woning verkocht is aan de hand van een onderhandse verkoopovereenkomst, ook al is de authentieke akte nog niet verleden.

Deze vrijstelling geldt gedurende het eerste jaar volgend op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst.

De vrijstellingen opgenomen in §2, 1°, 2° en 3°, zijn niet van toepassing op overdrachten aan:

- verenigingen zonder winstoogmerk en andere entiteiten waarin de vroegere houder van het zakelijk recht bestuurslid is of een beslissende invloed kan uitoefenen.

4° De belastingplichtige, indien deze houder van het zakelijk recht de laatste bewoner is van de geïnventariseerde woning, die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, en die tijdelijk of permanent verblijft in een erkende ouderenvoorziening, of langdurig werd opgenomen in een psychiatrische of penitentiaire instelling, of ziekenhuis. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de erkende voorziening of instelling waar de belastingplichtige verblijft.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister;

5° De belastingplichtige, indien deze houder van het zakelijk recht de laatste bewoner is van de geïnventariseerde woning, die hij als hoofdverblijfplaats gebruikte, en waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing.

Deze vrijstelling geldt eveneens voor verlengde minderjarigen en voor personen onder bewindvoering.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister.

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

1° Gerenoveerd wordt, blijkens een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

2° Gesloopt wordt, blijkens een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, of – indien er geen omgevingsvergunning vereist is – blijkens een ondertekende en gedetailleerde offerte voor de uitvoering van de sloopwerken, opgesteld door een aannemer of sloopfirma.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of de datum van ondertekening van de offerte;

3° Gerenoveerd wordt, blijkens een meldingsplichtig werk en/of gedetailleerd renovatieschema, waarvoor een minimuminvestering van € 5.000,00 werd gedaan, en dat onder een van de volgende categorieën valt:

**Categorie 1:** structurele elementen – werken aan muren, vloeren, plafonds;

**Categorie 2:** dak – volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het dak van de woning;

**Categorie 3:** buitenschrijnwerk – volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het buitenschrijnwerk;

**Categorie 4:** technische installaties:

a. plaatsing van een verwarmingsinstallatie;

b. gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie;

c. gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de sanitaire installaties en/of keukenfuncties.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar, te rekenen vanaf de datum van indiening van de meldingsakte of, indien van toepassing, vanaf de datum van indiening van het gedetailleerd renovatieschema zoals bedoeld in dit artikel.

Deze vrijstelling kan tot tweemaal verlengd worden voor een periode van één jaar mits de vrijstelling opnieuw wordt aangevraagd en mits bewijs van de vorderingen van de werken wordt voorgelegd;

De belastingplichtige dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat:

- een tekening of schets van het gebouw en/of de woning met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken;
- een raming van de kostprijs van de werken door een offerte en/of factuur voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer of een offerte en/of factuur voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd of een combinatie van beiden.

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een gerechtelijke procedure.

Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het beëindigen van het feit of de procedure die het daadwerkelijk gebruik van de woning of het gebouw onmogelijk maakt;

5° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar volgend op de datum van opname in het leegstandsregister;

6° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

Deze vrijstelling geldt gedurende vijf jaar vanaf de definitieve goedkeuring van het onteigeningsplan;

7° Krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

Deze vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de eigenaar kan aantonen dat hij actief betrokken is bij het proces van behoud, herstel of herbesteding van het beschermde pand.

De vrijstelling kan worden toegekend:

- gedurende maximaal drie opeenvolgende jaren in de voorbereidingsfase, mits jaarlijks bewijs van een aanvraag, adviesvraag of ontwerpstudie;
- gedurende maximaal vijf opeenvolgende jaren in de uitvoeringsfase, mits jaarlijks bewijs van een vergunning, contract of technisch verslag.

De totale vrijstellingsduur bedraagt hoogstens acht opeenvolgende jaren, behoudens uitzonderlijke omstandigheden vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Voor beschermde monumenten zonder renovatie-initiatief kan een vrijstelling enkel worden verleend indien de eigenaar jaarlijks bewijst dat het pand minstens één keer per jaar publiek toegankelijk wordt gesteld.

#### **Art. 5. Inkohiering**

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

#### **Art. 6. Betalingstermijn**

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

#### **Art 7. Bezwaar**

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen de aanslag van deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

#### **Art. 8. Toepasselijke regelgeving**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van

provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

**Art. 9.** Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en is bindend vanaf 1 januari 2026 tot 31 december 2031.

**Art. 10.** Op onderhavig besluit zijn de bepalingen van het algemeen bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, van toepassing.

**Bijlage(n):**

- *HUI.001.003 Belasting op leegstaande woningen en gebouwen.pdf*
- *HUI.001.003 Belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen 2026-031\_VERSIE OPMERKINGEN.docx*
- *tarieven belastingen reglementen wonen HH.docx*

Namens de gemeenteraad:

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,  
Geert Bovyn

Voor éénsluitend afschrift,  
Lubbeek, 24 december 2025

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,  
Geert Bovyn

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 