



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 Vangooidsenhoven, 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.001.007 - Belastingreglement op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen - aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031 - goedkeuring

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

Feiten en context

Sinds 2021 heeft de gemeenteraad een belasting op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen ingevoerd. Uit de praktijkervaring blijkt dat er een verfijning van de vrijstellingsmogelijkheden nodig is zodat eigenaars van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaard pand voldoende kans hebben om de ongeschiktheid of de onbewoonbaarheid 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
- Wetboek minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019
- De Vlaamse Codex wonen van 2021

t-roeven in rustig groen

- Omzendbrief KB ABB-2019/2 'Coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit' van 15 februari 2019
- Gemeenteraadsbeslissing van 28 december 2021 over deze belasting

Argumentatie

De gemeente is verantwoordelijk voor het bewaken van de kwaliteit van het woonpatrimonium. Ongeschikte en onbewoonbare woningen moeten dus voorkomen en bestreden worden.

Artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen regelt de opmaak van een gewestelijke inventaris.

De gemeente ontvangt, overeenkomstig artikel 3.19 §2 van de Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van de in de inventaris geregistreerde woningen die zich op haar grondgebied bevinden.

De gewestelijke reglementering voorziet in uitgewerkte beroepsprocedures tegen zowel de vaststelling van ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid als tegen de opname in de gewestelijke inventaris.

Om die reden is het derhalve verantwoord dat de gemeente gebruik maakt van een bestaande gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen voor de vestiging van een eigen gemeentebelasting.

Om het heffingsbedrag te bepalen werd de gewestelijke heffing en de gemeentelijke heffing van voor het inwerkingtreden van het decreet van het decreet van 23 december 2016 opgeteld.

In bepaalde situaties kan men een vrijstelling van belasting aanvragen. Enerzijds zijn er vrijstellingen die toegekend worden omwille van de aard van het pand anderzijds zijn er vrijstellingen die verbonden zijn aan de persoon die de woning bewoont. De vrijstellingen worden voorzien om de eigenaars de kans te geven om het pand terug op de woningmarkt te brengen.

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

Eenzelfde belasting gold voor de aanslagjaren 2020-2025.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel. Het belastingreglement HUI.001.007 op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen aanslagjaren vanaf 1 januari 2026 t.e.m. 31 december 2031 wordt goedgekeurd als volgt:

Art. 1. Definities

1° Administratie: de gemeentelijke administratieve dienst die, in samenspraak met de Vlaamse overheid, belast is met de lokale bewaking van de kwaliteit van de woongelegenheden overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Nieuwe Gemeentewet, en die meewerkt aan de opmaak van de gewestelijke inventaris van de ongeschikte en onbewoonbare woningen op het grondgebied van de gemeente Lubbeek;

t_roeven in rustig groen 

De gemeente draagt de opdracht van onderzoekscontrole en vaststellingbevoegdheid van de kwaliteit van het woningpatrimonium over aan Hartje Hageland, intergemeentelijk samenwerkingsverband voor lokaal woonbeleid. Hartje Hageland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid.

2° Vlaamse overheid: het agentschap Wonen in Vlaanderen;

3° Dienst fiscaliteit: de gemeentelijke administratieve dienst die door het College van Burgemeester en Schepenen wordt gemachtigd om in te staan voor de vestiging, de inning en de geschillenprocedure van de gemeentebelasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen;

4° Beveiligde zending:

beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

5° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Vlaamse Codex Wonen;

6° Kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 1.3, 25° van de Vlaamse Codex Wonen;

7° Gewestelijke inventaris: een register van geïnventariseerde woningen die door de Vlaamse overheid geregistreerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar;

8° Inventarisatiedatum: de datum waarop de woning voor de eerste maal in de gewestelijke inventaris wordt opgenomen;

9° Ongeschikt verklaarde woning: een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, en die door de bevoegde instantie als ongeschikt werd verklaard overeenkomstig de artikelen 3.12 tot en met 3.18 van de Vlaamse Codex Wonen;

10° Onbewoonbaar verklaarde woning: een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag bewoond worden en die door de bevoegde instantie als dusdanig onbewoonbaar werd verklaard conform de artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of de artikelen 3.12 tot en met 3.18 van de Vlaamse Codex Wonen;

11° Herkwalificatie van typologie: de formele herbeoordeling van een woning door de bevoegde overheid of administratie, overeenkomstig artikel 3.19 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarbij de woning een andere typologische indeling krijgt, met name een wijziging van de classificatie als kamerwoning naar eengezinswoning of omgekeerd;

t_roeven in rustig groen 

12° Registratie van herkwalificatie: De officiële opname van de nieuwe typologie in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;

13° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) de mede-eigendom
- c) het recht van opstal of van erfpacht;
- d) het vruchtgebruik.

Art. 2. Belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026-2031 een gemeentebelasting gevestigd op woningen die minstens 12 maanden geïnventariseerd zijn in de gewestelijke inventarislijst van de Vlaamse overheid conform artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen. Het betreft de inventarisatie van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen gelegen op het grondgebied van de gemeente Lubbeek.

§2. De belasting is verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning minstens twaalf opeenvolgende maanden in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.

§3. Zolang de woning niet geschrapt is uit de gewestelijke inventaris, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

§4. Bij een herkwalificatie van typologie wordt de belasting geheven op basis van de laatst vastgestelde typologie. De aangepaste belastinggrondslag geldt vanaf het aanslagjaar volgend op de registratie van de herkwalificatie.

Art. 3. Belastingplichtige

§1. De belastingplichtige is de zakelijk gerechtigde betreffende de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde 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 een zakelijk recht voor de woning, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in § 1 van dit artikel, overdraagt aan derden, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van dit zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van de woning in de gewestelijke inventaris. Deze kennisgeving kan vervangen worden door een vermelding in de notariële akte.

§4. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in § 1 van dit artikel, overdraagt aan derden, is tevens verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending, de gemeentelijke administratie op de hoogte te brengen door middel van een volledige kopie van de notariële akte.

troeven in rustig groen 

Bij ontstentenis van deze kennisgeving, die ertoe leidt dat de gemeente op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt, niet in kennis is van het feit dat er een overdracht van het zakelijk recht heeft plaats gevonden, wordt de overdrager van het zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingplichtige beschouwd.

Art. 4. Opname en betwistingen tot opname in de gewestelijke inventaris betreffende ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

§1. De woningen worden in de Vlaamse inventaris opgenomen op de datum van het besluit van de burgemeester of, in het geval van een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in beroep, op de datum van het besluit van de Vlaamse regering. De termijn van 12 maanden, vermeld in artikel 2, begint te lopen vanaf de datum van het besluit van de burgemeester of in het geval van een beslissing tot ongeschikt-of onbewoonbaarverklaring in beroep, op de datum van het besluit van de Vlaamse regering.

§2. Hartje Hageland stelt de Vlaamse overheid hiervan in kennis zodat de woning als ongeschikt en/of onbewoonbaar kan geïnventariseerd worden. De administratie van de Vlaamse overheid geeft de houder van het zakelijk recht hiervan kennis door middel van een registratieattest waarin de opname in de gewestelijke inventaris wordt bevestigd.

§3. De betwisting tot opname in de gewestelijke inventaris met betrekking tot ongeschikte en/of onbewoonbare woningen kan niet in het kader van dit reglement inhoudelijk betwist worden aangezien de beroepsprocedure tegen een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring wordt behandeld door de bevoegde Vlaamse minister of door de bevoegde rechtbank.

Art. 5. Schrapping uit de gewestelijke inventaris

§1. De zakelijk gerechtigde dient de schrapping uit de Vlaamse inventaris per aangetekend schrijven te vragen aan de inventarisbeheerder overeenkomstig artikel 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Indien er daarbij een conformiteitsattest, besluit tot opheffing van de ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid, respectievelijk een proces-verbaal tot uitvoering wordt voorgelegd, schrapt de inventarisbeheerder de woning uit de Vlaamse inventaris, zoals beschreven in artikel 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 6. Tarief van de belasting

Het bedrag van de belasting wordt voor het eerste heffingsjaar, dit is de eerste onafgebroken periode van 12 maanden inventarisatie, vastgesteld op 3500 EUR per woning die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.

Het tweede heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op 4500 EUR per woning die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.

Het derde heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op 5500 EUR per woning die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.

Het vierde heffingsjaar en volgende wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op 6500 EUR per woning die als ongeschikt en/of onbewoonbaar in de gewestelijke inventaris werd opgenomen.

§2. De woningen die vóór de inwerkingtreding van het belastingreglement reeds werden opgenomen in de gewestelijke inventaris, blijven met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum belastingplichtig voor de toepassing van dit belastingreglement.

§3. Zolang de woning niet uit de gewestelijke inventaris is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd vanaf het ogenblik dat een nieuwe periode van twaalf maanden inventarisatie verstrijkt.

§4. Een herkwalificatie van typologie heeft geen invloed op de anciënniteit van de opname in de gewestelijke inventaris. De belasting wordt na registratie van de herkwalificatie berekend op basis van de oorspronkelijke datum van opname.

Art. 7. Vrijstellingen

§1. De vrijstelling van de belasting heeft geen impact op de opname van de woning in de gewestelijke inventaris: de anciënniteit van de opname in de gewestelijke inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat, wanneer de reden tot vrijstelling wegvalt, de belasting wordt berekend op basis van de oorspronkelijke datum van opname in de gewestelijke inventaris.

§ 2. Van de belasting is vrijgesteld:

1° De houder van het zakelijk recht die de woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en over geen enkele andere woning beslist. De verklaring van hoofdverblijfplaats wordt enkel aanvaard indien de betrokkene tijdens de geïnventariseerde periode effectief is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Lubbeek op het adres van de betrokken woning.

2° Natuurlijke of rechtspersonen die een woning, opgenomen in het register, hebben verworven.

Deze vrijstelling geldt gedurende twee jaar vanaf de datum van eigendomsoverdracht.

3° De belastingplichtige die kan aantonen dat de woning werd verkocht via 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.

§ 3. Een vrijstelling wordt verleend indien 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° gerenoveerd wordt blijkens een meldingsplichtig werk en/of gedetailleerd renovatieschema waarvoor een minimuminvestering van 5000 euro gedaan werd en dat onder 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: de volledige of gedeeltelijke vernieuwing van het buitenschrijnwerk;

Categorie 4: technische installaties:

a. plaatsing van een verwarmingsinstallatie.

b. de gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de elektrische huisinstallatie;

c. de hele of gedeeltelijke vernieuwing van de sanitaire installaties en 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.

3° gesloopt wordt, blijkens een niet-ervallen 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;

4° 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 de gewestelijke inventaris;

5° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

6° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

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.

8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 8. Algemene bepalingen betreffende de inkohiering, vestiging, invordering en de bezwaarprocedure van de belasting

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

§2. De belasting moet worden betaald binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

§3. 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 zoals gewijzigd.

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 bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen van toepassing.

Bijlage(n):

- *HUI.001.007 Belastingreglement op ongeschikte en- of onbewoonbare woningen_2026-2031_VERSIE OPMERKINGEN.docx*
- *HUI.001.007 Belastingreglement op ongeschikte en-of onbewoonbare woningen 2026-2031.pdf*
- *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_roeven in rustig groen 