



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.001.006 - Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031 - goedkeuring

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

Feiten en context

Sinds 2019 heeft de gemeenteraad een belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen ingevoerd.

Uit de praktijkervaring blijkt dat er een verfijning van de vrijstellingsmogelijkheden nodig is zodat eigenaars van een verwaarloosde pand voldoende kans hebben om de verwaarlozing 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"
- 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
- Het reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen goedgekeurd op de gemeenteraad van 27 december 2017 en gewijzigd op 30 december 2025
- Het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen aanslagjaren 2022-2025, goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 december 2021

Argumentatie

De Vlaamse Codex Wonen (2021) stelt steden en gemeenten aan als regisseur van het lokale woonbeleid. Verwaarlozing van gebouwen en woningen op het grondgebied van de gemeente leidt tot verloedering van de leefomgeving en moet dan ook actief worden voorkomen en bestreden.

Daarnaast is het van belang dat het beschikbare woningpatrimonium op het grondgebied van de gemeente optimaal wordt benut. Het is daarom nuttig een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van zowel leegstand als verwaarlozing van woningen en gebouwen.

In bepaalde situaties kan een vrijstelling van de belasting op verwaarlozing worden aangevraagd. Enerzijds bestaan vrijstellingen die verband houden met de aard of bestemming van het pand, anderzijds vrijstellingen die gekoppeld zijn aan de persoonlijke situatie van de bewoner. Deze vrijstellingen zijn bedoeld om eigenaars de kans te bieden de verwaarlozing van hun pand op te heffen en het in goede staat te brengen.

De financiële situatie van de gemeente maakt het noodzakelijk om alle rendabele belastingen in te voeren voor de uitvoering van het Meerjarenbeleidsplan 2026-2031. Een gelijkaardige belasting werd eerder toegepast voor de aanslagjaren 2019-2025.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel. Het belastingreglement HUI.001.006- belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031 goed te keuren als volgt:

Art. 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- 2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningwijzen:
 - 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;

t_roeven in rustig groen 

3° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen 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, zoals bepaald in artikel 1.3, 14° van de Codex;

4° Gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: het register vermeld in artikel 3 van het gemeentelijke reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen;

5° Registerbeheerder: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Hartje Hageland fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid;

6° Registratiedatum: de datum waarop een woning of een gebouw met toepassing van artikel 4 van het gemeentelijke reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en/of gebouwen, is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

7° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Codex;

8° 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. Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Art. 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de registratiedatum.

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

Art. 4. 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 of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Het tweede heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op 4500 EUR per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Het derde heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op 5500 EUR per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Het vierde heffingsjaar en volgende wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op 6500 EUR per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Art. 5. Vrijstelling

§1. De vrijstelling van de belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen: de anciënniteit van de opname in het leegstandsregister 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 het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§ 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 beschikt. De verklaring van hoofdverblijfplaats wordt enkel aanvaard indien de betrokkene tijdens de geïnventariseerde periode effectief is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Lubbeek.

2° Natuurlijke of rechtspersonen die een woning of gebouw, 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 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° gerenoveerd wordt blijktens een meldingsplichtig werk en/of gedetailleerd renovatieschema waarvoor een minimuminvestering van € 5000,00 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.

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.

Uit de vergunning of het renovatieschema moet duidelijk blijken dat de geplande werken leiden tot het wegwerken van de gebreken die vastgesteld en geleid hebben tot de inventarisatie.

3° gesloopt wordt, blijktens een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, of - indien er geen omgevingsvergunning vereist is - blijktens 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° 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.

t_roeven in rustig groen 

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

6° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

7° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

8° 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.

9° 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;

10° 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.

Art.6. Inkohiering

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

Art. 7. Betalingstermijn

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

Art. 8. 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 zoals gewijzigd.

Art. 9. 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 (BS 13 juni 2008), laatst gewijzigd bij decreet van 3 mei 2024 (BS 31 mei 2024), zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4 en 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, evenals de artikelen 126 tot en met 175 van het KB/WIB 92, van toepassing, voor zover deze niet specifiek betrekking hebben op de belastingen op de inkomsten.

Art. 10. 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. 11. 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.

Art. 2. Het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen aanslagjaren 2022-2025 goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 december 2021 wordt opgeheven door deze beslissing.

Bijlage(n):

- *HUI.001.006 Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen_2026-2031.pdf*

- *HUI.001.006 Belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen_2026-2031_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_roeven in rustig groen 