HUI.001.006

Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2026- 2031

Ter goedkeuring/Goedgekeurd door de GR van 23 december 2025

Art.1. Heffingstermijn en belastbaar feit
Er wordt voor de aanslagen 2026 tot en met 2031 ten behoeve van de gemeente Lubbeek een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op verwaarloosde woningen en gebouwen.

Art. 2. Begripsomschrijvingen
In dit reglement wordt verstaan onder:
1° bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
2° 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;
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. 3. 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.

Gellenberg 16 - 3210 Lubbeek - tel. 016 47 97 00 - fax 016 47 97 01 - info@lubbeek.be - www.lubbeek.be
Openingsuren: maandag, woensdag en vrijdag van 8u30 tot 12u30 - dinsdag en woensdag van 13u30 tot 16u - donderdag van 16u tot 19u

Art. 4. 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. 5. 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 per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Art. 6. 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 blijkens 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

Gellenberg 16 - 3210 Lubbeek - tel. 016 47 97 00 - fax 016 47 97 01 - info@lubbeek.be - www.lubbeek.be
Openingsuren: maandag, woensdag en vrijdag van 8u30 tot 12u30 - dinsdag en woensdag van 13u30 tot 16u - donderdag van 16u tot 19u

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, 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;
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 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 herbestemming van het beschermde pand.
De vrijstelling kan worden toegekend:
a)gedurende maximaal drie opeenvolgende jaren in de voorbereidingsfase, mits jaarlijks bewijs van een aanvraag, adviesvraag of ontwerpstudie;
b)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.7. Inkohiering
De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 8. Betalingstermijn
De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Gellenberg 16 - 3210 Lubbeek - tel. 016 47 97 00 - fax 016 47 97 01 - info@lubbeek.be - www.lubbeek.be
Openingsuren: maandag, woensdag en vrijdag van 8u30 tot 12u30 - dinsdag en woensdag van 13u30 tot 16u - donderdag van 16u tot 19u

Art. 9. 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. 10. 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. 11. 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. 12. 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.

Gellenberg 16 - 3210 Lubbeek - tel. 016 47 97 00 - fax 016 47 97 01 - info@lubbeek.be - www.lubbeek.be
Openingsuren: maandag, woensdag en vrijdag van 8u30 tot 12u30 - dinsdag en woensdag van 13u30 tot 16u - donderdag van 16u tot 19u