

BELASTINGREGLEMENT

555



BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 12 november 2025

Goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 december 2025

AANSLAGJAREN

2026-2031

GEMEENTE KORTENAKEN

INHOUD

Overwegend gedeelte	2
Beschikkend gedeelte	3
Artikel 1 /Heffingstermijn.....	3
Artikel 2 /Belastbaar feit en grondslag	3
Artikel 3 /Belastingplichtige	3
Artikel 4 /Belastingtarief	3
Artikel 5 /Belastingvrijstellingen	4
Artikel 6 /Betaaltermijn.....	6
Artikel 7 /Wijze van invordering	6
Artikel 8 /Bezwaarprocedure.....	6
Artikel 9 /Bekendmaking	6
Artikel 10 /Inwerkingtreding	7

OVERWEGEND GEDEELTE

Gelet op artikelen 41, 162 en 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335 en latere wijzigingen;

Gelet op het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen;

Gelet op de Vlaamse Codex van 2021, en latere wijzigingen;

Gelet op de Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 december 2025;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op het voorziene budget met budgettaire sleutel 73740000/002000;

Overwegende dat de gemeenten beschikken over een grondwettelijk gewaarborgde fiscale autonomie die hen toelaat om binnen de grenzen van de door de wetgever opgelegde beperkingen en onder controle van de toezichthoudende overheid, gelijk welke materie aan een belasting te onderwerpen;

Overwegende dat de gemeenteraad op 22 december 2009 het besluit op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en de indicaties ter bepaling van leegstand goedkeurde. Dit besluit werd gewijzigd in de respectievelijke zittingen van 25 mei 2010, 25 januari 2011, 24 januari 2013; 16 december 2021, 11 december 2025;

Overwegende dat de gemeenteraad sinds 2011 een belasting op leegstaande woningen en gebouwen heeft ingevoerd;

Overwegende dat de gemeente het wenselijk vindt 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;

Overwegende dat de verhuur- en verkoopprijzen van woningen hoog zijn en voor veel mensen huren of kopen moeilijk betaalbaar wordt. 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;

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

Na beraadslaging, besluit de gemeenteraad:

BESCHIKKEND GEDEELTE

ARTIKEL 1 /HEFFINGSTERMIJN

Dit belastingreglement is van toepassing op de aanslagjaren 2026-2031, zijnde de kalenderjaren 2026-2031 waarop de aanslag gevestigd wordt.

ARTIKEL 2 /BELASTBAAR FEIT EN GRONDSLAG

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026-2031 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 11 van 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.

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.

ARTIKEL 3 /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. Met zakelijk gerechtigde wordt bedoeld de houder van: a) de volle eigendom, b) het recht van opstal of van erfpacht, c) het vruchtgebruik.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of van vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik 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, 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.

ARTIKEL 4 /BELASTINGTARIEF

De basisbelasting bedraagt € 1550. Deze belasting wordt verhoogd naarmate het pand langer op de het leegstandsregister staat:

- + 25 % (t.o.v. de basisbelasting) als een onroerend goed, een jaar, na de eerste inkohiering, nog altijd in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen.
- + 50 % (t.o.v. de basisbelasting) als een onroerend goed, twee jaar, na de eerste inkohiering, nog altijd in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen.
- + 75 % (t.o.v. de basisbelasting) als een onroerend goed, drie jaar, na de eerste inkohiering, nog altijd in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen.
- + 100 % (t.o.v. belasting) als een onroerend goed, vier jaar of meer, na de eerste inkohiering, nog altijd in het gemeentelijk leegstandsregister is opgenomen.

Op 1 januari van elk aanslagjaar kan een indexering van het basisbedrag doorgevoerd worden.

Formule voor indexatie: De breuk van de consumptie-index van "November jaar N" / "November 2025" (= basis), met een afronding naar geheel getal (< 0,5 naar lager geheel getal, vanaf 0,5 naar hoger geheel getal).

ARTIKEL 5 /BELASTINGVRIJSTELLINGEN

§1. Enkel de onderstaande vrijstellingen geven recht op vrijstelling. Indien men nalaat om de vrijstelling aan te vragen volgens de hieronder vermelde voorwaarden, vervalt het recht op vrijstelling voor dat aanslag jaar.

§2. 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 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.

§3. 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 §3, 1°, 2° en 3°, zijn niet van toepassing op overdrachten aan:

- rechtspersonen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- verenigingen zonder winstoogmerk 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.

§4. 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 erkende 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;

2° 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 herbestemming 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.

ARTIKEL 6 /BETAALTERMIJN

De belasting dient 2 maanden na verzending van het aanslagbiljet betaald te worden. Bij niet-betaling geschiedt de invordering der belastingen overeenkomstig de bepalingen van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en de latere wijzigingen.

ARTIKEL 7 /WIJZE VAN INVORDERING

7/1 De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

7/2 Aanslagen ten laste van overleden belastingplichtigen worden ingekohierd op hun naam, voorafgegaan van het woord "Nalatenschap" en eventueel gevolgd met de vermelding van de persoon of personen die zich aan de administratie der directe belastingen hebben bekendgemaakt als erfgenaam, legataris, begiftigde of bijzondere lasthebber.

De identiteit van die personen wordt omstandig vermeld. Wanneer een van de erfgenamen formeel is aangewezen om de nalatenschap te vertegenwoordigen, geschiedt de inkohiering als volgt: "Nalatenschap X ..., de erfgenamen vertegenwoordigd door...".

7/3 Als een onroerend goed in onverdeeldheid toebehoort aan meerdere belastingplichtigen, wordt de aanslag ingekohierd hetzij op naam van alle belastingplichtigen, hetzij op naam van een of meer van hen, gevolgd door de vermelding "en rechthebbenden".

7/4 Het kohier is uitvoerbaar tegen elk van de belastingschuldigen in de mate dat de aanslag te hunnen laste kan worden ingevorderd op grond van het gemeen recht of op grond van de bepalingen opgenomen in dit belastingreglement.

ARTIKEL 8 /BEZWAARPROCEDURE

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete, een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Op deze bezwaarprocedure zijn de bepalingen van artikel 9 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen, van toepassing.

Elk bezwaarschrift dient gericht te worden aan de beroepsinstantie, in deze:

College van Burgemeester en Schepenen Dorpsplein 35 3470 Kortenaken

Indien de indiener van het bezwaarschrift een beslissing omtrent het bezwaarschrift ontvangt en hier niet mee akkoord gaat, dan kan deze beslissing aangevochten worden bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven (Smoldersplein 5, 3000 Leuven). Hierop zijn van toepassing de voorwaarden van artikel 10 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen.

ARTIKEL 9 /BEKENDMAKING

Het belastingreglement wordt overeenkomstig de artikelen 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

ARTIKEL 10 /INWERKINGTREDING

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2026

Dit reglement vervangt alle voorgaande reglementen inzake deze belasting.
