

BELASTINGREGLEMENT



BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE 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	2
Artikel 1 /Heffingstermijn.....	2
Artikel 2 /Begripsomschrijvingen.....	2
Artikel 3 /Belastingstermijn en belastbare grondslag.....	3
Artikel 4 /Belastingplichtige	3
Artikel 5 /Belastingtarief	4
Artikel 6 /Belastingvrijstellingen	4
Artikel 7 /Betaaltermijn.....	6
Artikel 8 /Wijze van invordering	6
Artikel 9 /Bezwaarprocedure.....	6
Artikel 10 /Bekendmaking.....	6
Artikel 11 /Inwerkingtreding	7

OVERWEGEND GEDEELTE

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

Gelet op het Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, met latere wijzigingen;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, met 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,

Gelet op het reglement op de inventarisatie van verwaarloosde woningen en gebouwen goedgekeurd op de gemeenteraad van 11 december 2025;

Gelet op het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 december 2025;

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

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op het voorziene budget met budgettaire sleutel 73750000/002000;

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 verwaarlozing van gebouwen en woningen op het grondgebied van de gemeente zorgt voor verloedering van de leefomgeving en moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;

Overwegende dat het nuttig is om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen;

Overwegende dat er in bepaalde situaties. vrijstellingen worden voorzien om de eigenaars de kans te geven om het pand te herstellen;

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 /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) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

ARTIKEL 3 /BELASTINGSTERMIJN EN BELASTBARE GRONDSLAG

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

ARTIKEL 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.

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.

ARTIKEL 5 /BELASTINGTARIEF

Het bedrag van de belasting wordt voor het eerste heffingsjaar, dit is de eerste onafgebroken periode van 12 maanden inventarisatie, vastgesteld op € 3500,00 per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Het tweede heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op € 4500,00 per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd opgenomen.

Het derde heffingsjaar wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op € 5500,00 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 € 6500,00 per woning per woning of gebouw die als verwaarloosd in de gemeentelijke inventaris werd 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 6 /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 aanslagjaar.

§2. 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 register verwaarlozing 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.

§ 3. 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 Kortenaak op het adres van de betrokken woning.

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 §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. 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 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 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;

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:

- 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 van 2021;

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 van 2021.

ARTIKEL 7 /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 8 /WIJZE VAN INVORDERING

8/1 De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

8/2 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...".

8/3 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".

8/4 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.

Het kohier is uitvoerbaar tegen de personen die er niet zijn in opgenomen in de mate zij gehouden zijn tot de betaling van de belastingschuld op grond van het gemeen recht of op grond van de bepalingen opgenomen in dit belastingreglement.

ARTIKEL 9 /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.

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 10 /BEKENDMAKING

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

ARTIKEL 11 /INWERKINGTREDING

Dit belastingreglement treedt in werking vanaf 1 januari 2026.

Dit reglement vervangt alle voorgaande reglementen inzake deze belasting.
