

Zitting van 08 december 2025

Aanwezig	Jimmy Graulus, Voorzitter Bert Moyaers, Burgemeester Mark Vanleeuw, Yves Luyten, Gert Vandersmissen, Erwin Vermeulen, Schepenen Guido Ector, Noel Vandenrijt, Emilie Strauven, Evi Appeltans, Marleen Steenaerts, Frederik Adams, Johny Franssen, Guy Gijbels, Lore Michiels, Toon Durwael, Marijke Berden, Ward Willems, Kim Beutels, Diederik Droogmans, Raadsleden Nathalie Creten, Algemeen Directeur
Verontschuldigd	Sofie De Waele, Toegevoegd schepen - voorzitter Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst Ludo Knaepen, Tim Raskin, Raadsleden
Afwezig	

DE GEMEENTERAAD

Goedkeuring reglement heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen opgenomen in de Vlaamse Inventaris van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2028.

Feiten en context

Gelet op het reglement betreffende de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen opgenomen in de Vlaamse Inventaris van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, goedgekeurd door de gemeenteraad op 16 december 2019.

Inhoudelijke motivering

Overwegende dat de kwaliteit van woningen op het grondgebied van de gemeente moet bewaakt worden om het grondrecht op menswaardig wonen van de inwoners van de gemeente te vrijwaren;
Overwegende dat het Besluit Vlaamse Wooncode van 2021 de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;
Overwegende de nieuwe subsidieaanvraag IGS 5.0 voor de projectperiode van 2026 tot 2031 met als functie het woonbeleid te faciliteren in de gemeenten Herk-de-Stad, Lummen en Halen;
Overwegende dat het verantwoord is dat de gemeente gebruik maakt van de bestaande gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen voor de vestiging van een eigen gemeentebelasting,
Overwegende dat vanaf aanslagjaar 2017 de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen niet wordt geheven in gemeenten met een eigen belasting op ongeschikte en onbewoonbare woningen, op voorwaarde dat de eigen gemeentelijke belasting beantwoordt aan de voorwaarden van artikel 2.5.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit,
Overwegende dat het huidige reglement afloopt op 31 december 2025.

Wettelijke motivering

Bevoegdheidsgrond:

Gelet op artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017; zoals gewijzigd;

Toepasselijke Regelgeving:

Gelet op Boek 3 deel 5 titel 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op artikel 3.9. van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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

Gelet op artikel 2.5.1.0.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op artikel 170, §4 van de Grondwet.

Financiële impact

Gelet op de financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget in evenwicht te houden.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Artikel 1.

Goedkeuring te verlenen aan onderstaand reglement betreffende de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Reglement heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen opgenomen in de Vlaamse Inventaris van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2028.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALING

Art. 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. Administratie:

De gemeentelijke administratieve eenheid of intergemeentelijke administratieve eenheid die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast om, in samenspraak met de Vlaamse overheid, in te staan voor de lokale bewaking van de kwaliteit van de woongelegenheden conform de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Nieuwe Gemeentewet en mee te werken met de Vlaamse overheid voor de opmaak van de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De gemeente draagt deze taak over aan IGS Wonen in West-Limburg. Wonen in West-Limburg fungeert als intergemeentelijke administratieve eenheid.

2. Beveiligde zending:

één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

1. een aangetekend schrijven;
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3. een elektronische aangetekende zending;

3. Gewestelijke Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: een gewestelijke lijst van woningen en gebouwen die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard zijn, zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.;

4. Inventarisatiedatum: de datum waarop een woning in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is opgenomen;

5. Kamer: Woongelegenheid waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad of douche, kookelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt;

6. Onbewoonbaar verklaarde woning: de woning die onbewoonbaar is verklaard, hetzij met toepassing van artikel 3.12, §1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hetzij met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

7. Ongeschikt verklaarde woning: de woning die met toepassing van artikel 3.12, §1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ongeschikt is verklaard;

8. Renovatienota: Een gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en die bestaat uit:

- a. een overzicht van welke niet omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op het wegwerken van de vastgestelde gebreken
- b. een gedetailleerd tijdschema van de werken ;
- c. bestekken of facturen ten bedrage van minimaal 10.000 euro. Deze facturen en bestekken mogen niet ouder zijn dan één jaar
- d. een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

9. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

10. 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.

HOOFDSTUK 2. BELASTING OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN

Artikel 2. Belastingstermijn en belastbare grondslag

§1. Vanaf 1 januari 2026 en tot en met 31 december 2028 wordt jaarlijks een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen bedoeld in de artikelen 3.19 tot en met 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

§2. De belasting voor ongeschikte / onbewoonbare woningen is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in deze inventaris, of, voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de ongeschikte of onbewoonbare woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

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

Artikel 4. Overdracht van zakelijk recht

§1. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt overdrager van het zakelijk recht de verkrijger ervan, voorafgaand aan de overdracht er van in kennis dat het goed is opgenomen in de inventaris.

§2. De overdrager is tevens verplicht om binnen de zeven dagen na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte over te maken aan de administratie. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- ☐ naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- ☐ de datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- ☐ nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning.

§3. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van artikel 3 paragraaf 1, als belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 5. Tarief van de belasting

§1. Het bedrag van de eerste belasting wordt vastgesteld op:

- a. 500 euro voor een kamer als vermeld in artikel 1, 5.
- b. 1.100 euro voor een elke andere woning

§2. Het belastingbedrag van de daaropvolgende jaren is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: Het bedrag van de eerste belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de entiteit zonder onderbreking opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. x mag niet meer bedragen dan 4.

§3. Behoudens eventuele vrijstelling zijn derhalve volgende heffingen van toepassing op ongeschikt verklaarde kamers:

- | | |
|--|-----------|
| ☐ eerste verjaardag van de inventarisatiedatum | 500 EUR |
| ☐ tweede verjaardag van de inventarisatiedatum | 1.000 EUR |
| ☐ derde verjaardag van de inventarisatiedatum | 1.500 EUR |
| ☐ alle verjaardagen volgend op de derde verjaardag van de inventarisatiedatum | 2.000 EUR |

De volgende heffingen zijn van toepassing op elke andere woning:

- | | |
|--|-----------|
| ☐ eerste verjaardag van de inventarisatiedatum | 1.100 EUR |
| ☐ tweede verjaardag van de inventarisatiedatum | 2.200 EUR |
| ☐ derde verjaardag van de inventarisatiedatum | 3.300 EUR |
| ☐ alle verjaardagen volgend op de derde verjaardag van de inventarisatiedatum | 4.400 EUR |

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

Art. 6. Vrijstellingen

§1. De aanvraag voor vrijstelling van belasting dient, op straffe van verval, met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs aan de administratie te worden bezorgd. De zakelijk gerechtigde, die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, zoals hierna beschreven, moet zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie.

1° Eigendomsoverdracht

De vrijstelling van de heffing geldt uitsluitend voor nieuwe eigenaars. Alleen natuurlijke -en rechtspersonen, die een woning of kamer die opgenomen is op de inventaris van ongeschikt en onbewoonbare verklaarde woningen hebben verworven nadat het pand al op het register stond, komen in aanmerking. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan;

- ☐ rechtspersonen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap
- ☐ vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;

De vrijstelling geldt slechts voor het eerste heffingsjaar dat volgt na de overdracht. De datum van de feitelijke eigendomsoverdracht is hierbij bepalend (geregeld via authentieke akte of via een koopovereenkomst die meteen de volledige eigendomsoverdracht regelt);

2° Stabiliteitswerken, sloopwerkzaamheden

Indien de stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden vergunningsplichtig zijn kan de administratie een vrijstelling toekennen indien de belastingplichtige een omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden voorlegt. De vrijstelling geldt voor een periode van één heffingsjaar vanaf de datum van toekenning van de omgevingsvergunning.

Indien sloopwerkzaamheden niet vergunningsplichtig zijn dient de belastingplichtige een vrijstelling wegens sloop aan te vragen op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie. De vrijstelling geldt voor een periode van één heffingsjaar vanaf datum goedkeuring vrijstelling wegens sloop.

Het is de plicht van de belastingplichtige om de administratie bewijzen van uitvoering werken of sloop te bezorgen.

3° Omgevingsvergunning

De belastingplichtige die een omgevingsvergunning voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.

De vrijstelling geldt voor een periode van één heffingsjaar te rekenen vanaf de datum van toekenning van de omgevingsvergunning. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de zakelijk gerechtigde maximaal 3 keer een verlenging van vrijstelling verkrijgen, telkens voor één heffingsjaar. Deze aanvraag moet uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden afgewerkt worden. De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag.

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning, wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met 4°

4° Renovatiewerken aangetoond middels renovatienota

De belastingplichtige die een renovatienota voorlegt zoals bepaald in artikel 1, °8.

De vrijstelling geldt voor een periode van één heffingsjaar te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van de renovatienota.

Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de zakelijk gerechtigde maximaal 3 keer een verlenging van vrijstelling verkrijgen, telkens voor één heffingsjaar. Deze aanvraag moet uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag.

Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning, wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er is geen combinatie van vrijstelling mogelijk met 3°.

5° Overmacht

Er wordt wegens overmacht een vrijstelling van de belasting verleend aan de zakelijk gerechtigde die aantoont dat de woning opgenomen blijft in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen om redenen onafhankelijk van zijn wil. De vrijstelling geldt per heffingsjaar.

§2 Indien men nalaat om de vrijstelling aan te vragen volgens voorgaande voorwaarden vervalt het recht op vrijstelling voor dat heffingsjaar.

Art. 7. Inkohiering

De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen, ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het heffingsjaar.

Het kohier wordt overgezonden aan de met invordering belaste financieel directeur die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten. Deze verzending gebeurt zonder kosten voor de belastingplichtigen. Het aanslagbiljet bevat naast de gegevens vermeld op het kohier ook de verzendingsdatum, de uiterste betalingsdatum, de termijn waarbinnen bezwaar kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift. Als bijlage wordt een beknopte samenvatting gevoegd van onderhavig reglement.

Artikel 8. Betalingstermijn

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

Artikel 9. Bezwaar

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet:

- ☐ schriftelijk worden ingediend;
- ☐ binnen 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag worden ingediend (op straffe van verval). Hierbij geldt de postdatum als bewijs. Bij afgifte aan de balie van het gemeentehuis geldt de datumstempel inkomende post als bewijs;
- ☐ worden gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger; het volgende vermelden:

- de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel, het rijksregisternummer of het ondernemingsnummer van de belastingplichtige;
- het voorwerp van het bezwaarschrift;
- een duidelijke motivering.

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, vermeldt dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift. In voorkomend geval zal hij uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Het college van burgemeester en schepenen stuurt schriftelijk of via duurzame drager binnen vijftien kalenderdagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding naar de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

De belastingschuldigen kunnen de verbetering aanvragen van materiële missingen, zoals dubbele aanslag, rekenfouten enz. zolang de rekening van de gemeente van het aanslagjaar, waarop de belasting betrekking heeft, niet goedgekeurd werd.

Artikel 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, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 11 Overgangsmaatregelen

Woningen die al opgenomen zijn in de Vlaamse Inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen onder het voorgaande belastingreglement blijven opgenomen in deze inventaris. De toegekende vrijstellingen blijven behouden.

Artikel 2.

Onderhavig raadsbesluit in toepassing van artikel 286 tot en met 288 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 mee te delen aan de heer Provinciegouverneur terwijl een afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering wordt overgemaakt aan:

1. de Dienst Financiën;
2. de Dienst WWL.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:

Nathalie Creten
W.g. Algemeen Directeur

Jimmy Graulus
W.g. Voorzitter

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT: Herk-de-Stad, 08 december 2025

In opdracht:

Nathalie Creten
Algemeen Directeur

Jimmy Graulus
Voorzitter

