



**Belastingreglement op de
leegstand van gebouwen en
woningen - aanslagjaren 2026-
2031**

Vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **22 december 2025**

namens de gemeenteraad



Flor Boven
algemeen directeur

Luc Lievens
voorzitter

Belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen - aanslagjaar 2026-2031

Artikel 1

§ 1: Vanaf 1 januari 2026 tot 31 december 2031 heft de gemeente een jaarlijkse rechtstreekse belasting op de gebouwen en woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§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 leegstandsregister.

§3. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd op de verjaardag van de opnamedatum.

§4. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Eéngezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekende brief
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - c) elektronisch aangetekende zending, voor zover de administratie deze mogelijkheid aanbiedt.
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.
4. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
5. Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt gebruikt gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of melding, milieuvergunning of -melding, of uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte zoals vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.
Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
In afwijking hiervan wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het eerste lid.
6. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie die

blijkt uit een afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning of -melding, milieuvergunning of -melding, of omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;

In afwijking hiervan wordt een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien de woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het eerste lid.

7. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen vermeld in art 2.9 Vlaamse Codex Wonen.
8. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen
9. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum
10. Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
11. Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.

Artikel 3

§ 1: Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de leegstandsheffing houder van het zakelijk recht is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of 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: Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in § 1, op de verjaardag van de opnamedatum, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§ 3: Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars allemaal aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 4: De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister.

Hij moet per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente 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 wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van § 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4

§ 1: Het bedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

- voor een leegstaand gebouw
 - a) 1 500,00 euro
- voor een leegstaande woning
 - a) 1 500,00 euro voor een eengezinswoning

- b) 150,00 euro voor een kamer of studentenkamer
- c) 500,00 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

§ 2: Voor elke bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met:

- voor een leegstaand gebouw
 - a) 500,00 euro
- voor een leegstaande woning:
 - a) voor een eengezinswoning 500,00 euro
 - b) voor een kamer of studentenkamer 50,00 euro
 - c) voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b) 150,00 euro.

De belasting, zoals vastgesteld in § 1, kan maximaal zeven maal vermeerderd worden met bovenvermeld bedrag.

§ 3: Bij de volledige overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van twaalf maanden.

Artikel 5

§ 1: Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. De belastingplichtige die door zijn/haar zorgbehoefte niet in zijn/haar woning kan verblijven. Deze vrijstelling geldt enkel gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van het verlaten van de woning.
2. De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing.

§ 2: Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
2. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning, omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. Krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument en waarvoor een aanvraag tot subsidie werd ingediend bij de hogere overheid en nog in behandeling is.
4. Deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap en waarvoor een aanvraag tot subsidie werd ingediend bij de hogere overheid en nog in behandeling is.
5. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt enkel gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
6. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt enkel gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.
7. Gerenoveerd wordt op basis van werken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is of op basis van werken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is
 - 1) voor vergunningsplichtige handelingen: blijkt een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat jaarlijks vooruitgang dient te worden geboekt. Deze vrijstelling kan maximaal voor 3 opeenvolgende aanslagjaren vanaf de aanvang der werken.
 - 2) voor niet-vergunningsplichtige handelingen: blijkt een renovatiedossier dat de belastingplichtige zelf samenstelt met foto's, aankoopfacturen en documenten waaruit voldoende blijkt dat het gebouw of de woning in staat van renovatie is, met dien verstande dat jaarlijks vooruitgang dient te worden geboekt. Deze vrijstelling kan maximaal voor 3 aanslagjaren toegekend worden.

Bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige handelingen kunnen gecombineerd worden, met dien verstande dat deze

vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal voor 3 aanslagjaren toegekend kunnen worden.

Bij overdracht van het zakelijk recht heeft de nieuwe belastingplichtige ook recht op een vrijstelling voor renovatie met of zonder omgevingsvergunning voor vergunningsplichtige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal voor 3 aanslagjaren toegekend kunnen worden.

8. Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 §2 van de Vlaamse Codex Wonen.
9. Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig boek 5 deel 7 Vlaamse Codex Wonen..
10. Indien de belastingplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

§ 3: Het verkrijgen van een vrijstelling voor één of meerdere aanslagjaren, doet geen afbreuk aan het gegeven dat de berekening van de leegstandsheffing, in het bijzonder de tariefverhoging, zoals bepaald in artikel 4, doorloopt

Artikel 6

Het college van burgemeester en schepenen stelt het kohier voor de leegstand van gebouwen en woningen vast en verklaart het uitvoerbaar.

Artikel 7

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

Artikel 8

§ 1

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3^{de} werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven. § 2: Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 9

De belasting wordt ingevorderd met toepassing van de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008.

Artikel 10

De gemeenteraadsbeslissing van 14 december 2020 houdende goedkeuring van het gemeentereglement inzake de leegstandsheffing op de leegstand van gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2026 opgeheven en vervangen door onderhavig reglement.

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.