

Belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen.

Zitting van de gemeenteraad van woensdag 17 december 2025.

Gepubliceerd op de website van de gemeente op 18 december 2025.

Artikel 1 Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° Eengezinswoning: 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 aangetekend schrijven;
 - 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 19/04/1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 4° Leegstaand gebouw: een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 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 als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25/04/2014 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 19/04/1995 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 eerst 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 7 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 1ste lid;
- 5° Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 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 7 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 1ste lid;

- 6° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.9 Vlaamse Codex Wonen.
- 7° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 8° Houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning.
- 9° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.
- 10° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum.

Artikel 2 Belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de leegstandsheffing, gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 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 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§3. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de leegstandsheffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de 1ste verjaardag van de opnamedatum.

§4. 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 12 maanden.

Artikel 3 Belastingplichtige

§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.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§4. In het geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger, voorafgaand aan de overdracht, in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 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.

De overdrager van het zakelijk recht kan de instrumenterende ambtenaar vragen om dit in zijn plaats te doen.

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 Berekening van de leegstandsheffing

§1. Het bedrag van de belasting bedraagt:

1. 1.500 euro voor een leegstaand gebouw;
2. voor een leegstaande woning:
 - a) 1.500 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 500 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a).

§2.

- Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermenigvuldigd met 1,5.
- Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermenigvuldigd met 2.
- Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermenigvuldigd met 2,5.
- Indien het gebouw of de woning een vijfde of volgende opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermenigvuldigd met 3.

Artikel 5 Indexering

De belasting zoals vermeld in art 4 § 1 is verbonden aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindexcijfer) en zal bij stijging of daling naar evenredigheid worden aangepast. De aanpassing geschiedt éénmaal per jaar op 1 januari en geldt voor het volledige jaar. Zij zal aldus de eerste maal geschieden op 1 januari 2027 en wordt als volgt berekend:

Oorspronkelijk belastingbedrag vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer van de maand oktober voorafgaand aan de aanpassing, en gedeeld door de basisindex. Als basisindex geldt het indexcijfer van de maand november 2025.

Het geïndexeerde belastingbedrag wordt afgerond op één cijfer na de komma. Bedragen die eindigen op 1, 2, 3 of 4 cent worden afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent. Bedragen die eindigen op 5, 6, 7, 8 of 9 cent worden afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

Artikel 6 Vrijstellingen

§1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die door zijn/haar zorgbehoefte niet in zijn/haar woning kan verblijven met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van maximaal 3 jaar volgend op de datum van het verlaten van de woning;
2. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing en dat voor een periode van één jaar die volgt op de gerechtelijke beslissing;
3. de belastingplichtige die maximaal 1 jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning;

§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 voor stedenbouwkundige handelingen 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 die 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 die nog in behandeling is;
5. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts gedurende een periode van maximaal 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging verleend kan worden;

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, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van maximaal 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
7. gerenoveerd wordt met of zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:
 - a. Blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren volgende op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en dat jaarlijks aantoonbare vooruitgang dient te worden geboekt.
 - b. Voor niet-vergunningsplichtige handelingen: Met dien verstande dat de belastingplichtige zelf een renovatiedossier samenstelt met foto's, aankoopfacturen en documenten waaruit voldoende blijkt dat het gebouw of de woning in staat van renovatie is. Deze vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren toegekend worden en er dient een jaarlijks aantoonbare vooruitgang te worden geboekt.

Voorafgaand aan de toekenning van deze vrijstelling kan de gemeente een plaatsbezoek uitvoeren. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw en/of de woning, dan wordt de toekenning van de vrijstelling automatisch geweigerd.

Bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kunnen gecombineerd worden, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal 3 opeenvolgende 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 stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal 3 opeenvolgende 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 Vlaamse Codex Wonen;
9. vervat is in een project dat aangemeld is via het Projectportaal conform artikel 4.13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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. Een vermindering wordt verleend voor een gebouw gelegen in het winkelrijk perspectief Laakdal zoals omschreven in het strategisch-commercieel plan Laakdal en dat ter beschikking wordt gesteld in functie van het stimuleren van ondernemerschap. De houder van het zakelijk recht kan een vermindering verkrijgen van de leegstandsheffing indien hij het gebouw ter beschikking stelt voor tijdelijke invulling, zoals pop-up stores en/of startende ondernemers. De vermindering bedraagt 250 euro per maand dat het gebouw voor dergelijke invulling in gebruik genomen wordt. De vermindering bedraagt maximaal het verschuldigde heffingsbedrag zoals bepaald in artikel 4. De vermindering wordt verleend op basis van voorlegging van de ondertekende overeenkomst tot ter beschikking aangegaan door de houder van het zakelijk recht. De vermindering gaat in op de datum van ondertekening van de overeenkomst en bij aantonen van feitelijke ingebruikname. De vermindering wordt verleend voor de duurtijd van de overeenkomst. Deze vermindering kan max. 2 opeenvolgende jaren toegekend worden en moet jaarlijks aangevraagd worden. Indien de overeenkomst vroegtijdig wordt stopgezet, wordt de vermindering eveneens beëindigd.

Artikel 7

Na afloop van de vrijstellingsperiode wordt het leegstaande gebouw of de leegstaande woning automatisch en zonder voorafgaande verwittiging, opnieuw onderworpen aan de heffing waarvan het

tijdelijk werd vrijgesteld, met dien verstande dat de vrijstellingstermijn niet bijgeteld wordt in de anciënniteit voor het bepalen van de hoogte van de heffing.

Artikel 8 Inkohiering

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

Artikel 9 Betaling van de belasting

De belasting moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10 Bezwaar tegen de aanslag

§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 3de 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, zoals gewijzigd.

Artikel 11

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

Artikel 12

De gemeenteraadsbeslissing van 15 december 2020 houdende goedkeuring van de gemeentebelasting op de leegstand van gebouwen en woningen wordt met ingang van 1 januari 2026 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.

Artikel 13 Overgangsmaatregel

Enkel voor aanslagjaar 2026 zal er een overgangsmaatregel van kracht zijn waarin de berekening van de belasting nog dezelfde zal zijn als deze van toepassing in het vorige reglement nl;

- voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met:
 1. 500,00 euro voor een leegstaand gebouw
 2. Voor een leegstaande woning:
 - a) 500,00 euro voor een eengezinswoning
 - b) 150,00 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a).

Vanaf aanslagjaar 2027 zal de berekening van de belasting gebeuren op basis van het reglement hierboven beschreven.