



Reactivatieheffing leegstaande gebouwen

Goedgekeurd in zitting van 20 november 2025. Gepubliceerd op 2 december 2025.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de administratieve eenheid van de gemeente, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk leegstandsregister gebouwen;
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven,
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) digitaal (via mijn burgerprofiel).
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 vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
4. Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.
5. Een leegstaand gebouw is een gebouw dat voor meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met gebouwen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als 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, zoals bedoeld in artikel 2, 2° van het decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en wanneer dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is slechts afsplitsbaar als het na sloping van de overige gedeelten kan dienst doen als afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

- Een gebouw dat in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten, wordt nooit beschouwd als een leegstaand gebouw in de zin van dit gemeentelijk reglement;
6. Leegstandsregister gebouwen: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
 7. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw opgenomen wordt in het leegstandsregister gebouwen.
 8. Verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang het gebouw niet uit het leegstandsregister gebouwen is geschrapt.

Artikel 2. Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

- §1. Voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een gemeente reactivatieheffing gevestigd op de gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister gebouwen.
- §2. De reactivatieheffing is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister gebouwen.
- Zolang het gebouw niet is geschrapt uit het leegstandsregister gebouwen, blijft de reactivatieheffing verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 3. Belastingplichtige

- §1. De reactivatieheffing is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de leegstaand gebouw op de verjaardag van de opname in het leegstandsregister gebouwen.
- §2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 4. Tarief van de belasting

De jaarlijkse reactivatieheffing bedraagt 1.300 euro. Deze heffing bedraagt vanaf de derde termijn van 12 maanden op het leegstandsregister gebouwen 2.600 euro en vanaf de vijfde termijn van 12 maanden 3.900 euro.

Artikel 5. Vrijstellingen

- §1. De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van de opname in het leegstandsregister gebouwen van het verschuldigd zijn van de reactivatieheffing worden aangevraagd.
- §2. Van de reactivatieheffing op leegstaande gebouwen is vrijgesteld:
1. De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.
- Deze vrijstelling geldt niet voor:
- a) de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

- b) de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.
2. Wegens overmacht/als de belastingplichtige aantoont dat het gebouw opgenomen blijft in het leegstandsregister gebouwen ten gevolge van een onvoorzienbare gebeurtenis onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt, wat jaarlijks door de belastingplichtige dient aangetoond te worden.
 3. Indien een omgevingsvergunning voor renovatie van het gebouw bekomen wordt, dan kan een vrijstelling per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand ten hoogste twee opeenvolgende belastingjaren verkregen worden. De belastingplichtige dient dit jaarlijks aan te vragen.

Indien geen omgevingsvergunning vereist is voor de renovatie, kan een vrijstelling bekomen worden. De belastingplichtige dient een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken zal uitvoeren.

Het gedetailleerde renovatieschema bevat de volgende stukken:

- i. een tekening of schets van het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- ii. een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
- iii. een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:
 - i. een offerte of factuur voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - ii. een offerte of factuur voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - iii. een combinatie van beide offertes en facturen;
 - iv. de offertes en facturen dienen minimaal 15.000 euro te bedragen.
- iv. een fotoreportage van de delen van het gebouw dat gerenoveerd worden.

Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand ten hoogste twee opeenvolgende belastingjaren verkregen worden. De belastingplichtige moet dit jaarlijks aanvragen.

Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw gelijkgesteld met renovatiewerken.

4. De belastingplichtige die houder van het zakelijk recht is over meerdere gebouwen en die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische en praktische efficiëntieredenen. Deze vrijstelling kan ten hoogste twee opeenvolgende belastingjaren verleend worden, voor zover de belastingplichtige een gedetailleerde planning voorlegt voor de uit te voeren sloop-, verbouwings- of renovatiewerken (renovatieschema volgens artikel 54§2.4°).

Om deze vrijstelling te vernieuwen moet de belastingplichtige in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieuwing mondeling of schriftelijk rapporteren op het lokaal woonoverleg over de voortgang van de voorbereidingen en de werken. Indien hij geen deel uitmaakt van het woonoverleg, wordt hij voor dit punt jaarlijks uitgenodigd. Het woonoverleg formuleert een advies voor het college van burgemeester en schepenen over de vrijstelling voor het betreffende belastingjaar. Als er geen of onvoldoende voortgang blijkt om de leegstand binnen het jaar weg te werken, wordt geen nieuwe vrijstelling verleend.

- §3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw:

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige

vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

2. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling maximum drie opeenvolgende belastingjaren kan worden verleend, te rekenen vanaf de datum van de vernieling of beschadiging.
Onder een ramp wordt verstaan: elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan het gebouw, waardoor het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt.

Artikel 6. Wijze van inning

De reactivatieheffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 7. Bezwaarprocedure

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze reactivatieheffing bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De indiening van het bezwaarschrift moet schriftelijk gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Dit reglement trad in werking op 1 april 2024.