



Re-activatie-heffing op leegstaande woningen

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 woningen.
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven,
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) digitaal (via mijn burgerprofiel).
3. 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.
4. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
5. Een leegstaande woning is een woning die gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt. Een nieuwe woning wordt pas als leegstaand beschouwd als ze zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig haar functie.
6. Opnamedatum: de datum waarop de woning opgenomen wordt in het leegstandsregister.
7. Verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.
8. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 woningen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister woningen.

§2. De reactivatieheffing is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden opgenomen is in het leegstandsregister woningen.

Zolang de woning niet is geschrapt uit het leegstandsregister woningen, blijft de reactivatie-heffing verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De reactivatieheffing is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de leegstaande woning op de verjaardag van de opname in het leegstandsregister woningen.

§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 reactivatieheffing

De jaarlijkse reactivatieheffing bedraagt 1.300 euro. Deze heffing bedraagt vanaf de derde termijn van 12 maanden op het leegstandsregister woningen 2.600 euro en vanaf de vijfde termijn van twaalf maanden 3.900 euro. Voor woningen opgenomen op de leegstandslijst voor 1 januari 2024, gaat de eerste termijn van 12 maanden in op 1 januari 2024.

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 het verschuldigd zijn van de reactivatieheffing worden aangevraagd.

§2. Van de reactivatieheffing op leegstaande woningen is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning, 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° De belastingplichtige die niet over een andere woning beschikt.

3° Wegens overmacht, als de belastingplichtige aantoonst dat de woning opgenomen blijft in het leegstandsregister 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.

4° Indien een omgevingsvergunning voor renovatie van de woning 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 de woning 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:
 - a) een offerte of factuur voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - b) een offerte of factuur voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - c) een combinatie van beide offertes en facturen;
 - d) de offertes en facturen dienen minimaal 15.000 euro te bedragen.
- iv. een fotoreportage van de delen van de woning die gerenoveerd worden.

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

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

5° De belastingplichtige die houder van het zakelijk recht is over meerdere woningen 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 5§2.4°).

Om deze vrijstelling te vernieuwen moet de belastingplichtige in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieuwing mondeling of schriftelijk rapporteren over de voortgang van de voorbereidingen en de werken op het lokaal woonoverleg. 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.

- 6° Indien de woning gebruikt wordt voor het huisvesten van seizoenarbeiders, enkel voor de periode waarin de woning hiervoor gebruikt wordt.
- 7° Indien de woning gebruikt wordt voor B&B, enkel voor de periode waarin de woning hiervoor gebruikt wordt.
- 8° De belastingplichtige woonachtig in een woon- en zorgcentrum of langdurig verblijft in psychiatrische instelling.

§3. Een vrijstelling wordt verleend indien de woning:

- 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 de woning, waardoor de bewoning van de woning 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 re-activatie-heffing 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 januari 2025.