



Belasting op leegstaande woningen en gebouwen: 2026-2031

Artikel 1 - heffingstermijn

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting geheven op leegstaande woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente.

Artikel 2 – definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van artikel 1.3 van het gecodificeerd Decreet van 17 juli 2020 over het Vlaamse woonbeleid, dat in dit reglement ‘Vlaamse Codex wonen van 2021’ wordt genoemd.

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek volgende definitie verstaan onder:

1° Administratie: De gemeentelijke administratieve eenheid en/of intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van de gemeentelijke inventaris;

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a. een aangetekend schrijven;
- b. een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c. elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

4° Leegstandsregister: Het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen zoals vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex wonen van 2021.

5° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven;

6° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving, zolang het gebouw en/of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

7° 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;

8° Renovatienota: een nota die bestaat uit:

a) Een overzicht van werken die worden uitgevoerd;

b) Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;

c) Facturen voor de werken op naam van de eigenaar, die een factuurdatum hebben die betrekking heeft op de periode waarin de leegstand door de administratie werd vastgesteld. Elke factuur kan maximaal 1 keer in de renovatienota worden opgenomen.

9° 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;

10° Leegstaand gebouw: Gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij 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 omgevingsvergunning) of melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen, of afgeleverde of gedane omgevingsvergunning of melding in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, met latere wijzigingen. 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 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 slopen van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouw fysieke vereisten;

11° Woning: een goed vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan (*)) dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);

12° Leegstaande woning: Woning, die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie die blijkt uit een 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;

13° Leegstand bij nieuwbouw:

Een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

(*) vb.: appartement, assistentiewoning, studio,.... deze opsomming is niet limitatief

Artikel 3 - tarief

§1. 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 gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt. De belasting is ondeelbaar en verschuldigd voor het hele jaar.

§2. De belasting bedraagt:

1° Op de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum: € 3.500 per leegstaande woning of gebouw;

2° Op de tweede verjaardag van de inventarisatiedatum: € 7.000 per leegstaande woning of gebouw.

3° Op de derde en elke daaropvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum: € 14.000 per leegstaande woning of gebouw.

§3. Voor zover voor een bepaalde heffingsperiode een vrijstelling krachtens dit reglement werd toegekend, wordt die periode niet in aanmerking genomen voor de bepaling van het toepasselijke belastingtarief overeenkomstig §2.

De eerstvolgende verjaardag waarvoor geen vrijstelling meer geldt, wordt belast volgens het eerstvolgende tariefniveau in §2.

Vb: een eigenaar zal in het eerste aanslagjaar € 3.500 betalen, het daaropvolgende aanslagjaar kan hij een vrijstelling bekomen voor renovatiewerken, het aanslagjaar daarna betaalt diezelfde eigenaar € 7.000.

§4. Bij integrale overdracht van het zakelijk recht (volle eigendom) op het leegstaande gebouw of de leegstaande woning aan een nieuwe zakelijk gerechtigde, wordt de tariefopbouw van §2 voor die nieuwe zakelijk gerechtigde hernomen vanaf het basistarief van € 3.500, vanaf de eerstvolgende belasting verschuldigd is.

§5. Indexatie vanaf 01/01/2027

De bedragen in §2 worden jaarlijks geïndexeerd vanaf 01/01/2027. Hiervoor zal als basis gebruik gemaakt worden van de consumptieprijsindex van november 2025 (basis 2013).

De indexatie gebeurt als volgt:

De belasting bedraagt

€ 3.500 voor een gebouw of woning x consumptieprijsindex november aanslagjaar-1
consumptieprijs index november 2025
na het verstrijken van een periode van 12 maanden

€ 7.000 voor een gebouw of woning x consumptieprijsindex november aanslagjaar-1
consumptieprijs index november 2025
na het verstrijken van een nieuwe periode van 12 maanden

€ 14.000 voor een gebouw of woning x consumptieprijsindex november aanslagjaar-1
consumptieprijs index november 2025
na het verstrijken van een nieuwe periode van 12 maanden

Elke indexaanpassing zal ertoe leiden dat het verschuldigde bedrag steeds afgerond wordt naar de dichtstbijzijnde € 0,05.

Artikel 4 - belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

§ 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens onderling hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij 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.

Artikel 5 - vrijstellingen

§1. Vrijstellingen worden uitsluitend toegekend op aanvraag van de zakelijk gerechtigde, via het daartoe bestemde formulier en met voorlegging van de vereiste bewijsstukken voorafgaand aan de verjaardag van de inventarisatiedatum. Bij gebrek aan aanvraag wordt geen vrijstelling toegekend.

§ 2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende zorginstelling verblijft, deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum twee aanslagjaren vanaf de opname;

2° de belastingplichtige van wie de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing deze vrijstelling geldt voor een periode van maximum twee aanslagjaren volgend op de gerechtelijke beslissing;

3° de belastingplichtige die in het betrokken aanslagjaar nieuwe eigenaar wordt of via recht van vruchtgebruik, opstal of erfpacht het gebruiksgenot verkrijgt, krijgt een vrijstelling voor dat eerste aanslagjaar.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- Vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- Vzw's waarvan de houder van het zakelijk recht lid is;

4° de woning of het gebouw is gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan en is aangeduid als te onteigenen goed;

5° de woning of het gebouw werd vernield of beschadigd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van vijf jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

6° de woning of het gebouw kan onmogelijk daadwerkelijk gebruikt worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, voor de termijn van het onmogelijk daadwerkelijk gebruik.

7° de woning of het gebouw kan onmogelijk daadwerkelijk gebruikt worden omwille van bodemsaneringswerken; deze werken dienen jaarlijks bewezen te worden op basis van de briefwisseling tussen de eigenaar en OVAM.

8° de woning of het gebouw wordt gerenoveerd blijktens:

- a) een omgevingsvergunning. Een niet vervallen omgevingsvergunning dient te worden voorgelegd, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
- b) een renovatienota die aantoont dat het een totale verbouwing betreft waarbij de woning wordt aangepast aan de huidige woningkwaliteitsnormen.

Om deze vrijstelling te bekomen dient er jaarlijks voor een bedrag van € 7.500 aan renovatiewerken te worden aangetoond.

De vrijstelling wordt jaarlijks opnieuw aangevraagd en kan maximaal twee keer worden toegekend en dit binnen een periode van drie jaar. In het jaar waarin geen werken worden uitgevoerd is de heffing verschuldigd zoals bepaald in artikel 3.

9° de eigenaar die beschikt over een geldige huurovereenkomst met een sociaal verhuurkantoor bekomt een vrijstelling voor de duur van het contract, vanaf het aanslagjaar waarin de overeenkomst werd getekend.

10° de woning of het gebouw die eigendom is van de Woonmaatschappij.

11° de eigenaar die zijn gebouw of woning ter beschikking stelt van sociale projecten die het maatschappelijk leven in de gemeente ten goede komen. Hiervoor dient minimaal een vzw gevestigd zijn op het adres. Vrijstelling is voorzien gedurende de volledige looptijd van het sociale project.

Artikel 6 - inning

Deze belasting wordt gevestigd door middel van een kohier. Het belastingkohier wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

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

Artikel 7 - bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen op de wijze bepaald in artikel 9 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Een bezwaarschrift dient aan volgende voorwaarden te voldoen:

- het bezwaar wordt ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger
- het bezwaar wordt schriftelijk ingediend, dit kan ook via e-mail: belastingen@hemiksem.be
- het bezwaarschrift, wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen

Artikel 8 - bekendmaking

Het belastingreglement wordt overeenkomstig de artikelen 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

De toezichthoudende overheid wordt van de bekendmaking op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.