



Belastingreglement

Leegstaande woningen en gebouwen

Versie	Datum goedkeuring	Orgaan
Basisversie	09/12/2025	Gemeenteraad

Inhoudstafel

Artikel 0	Overgangsmaatregelen	3
Artikel 1	Looptijd – belastbaar feit	3
Artikel 2	Definities	3
Artikel 3	Belastingplichtige	3
Artikel 4	Berekeningsgrondslag en tarieven	4
Artikel 5	Vrijstelling.....	4
Artikel 5.1	Algemeen	4
Artikel 5.2	Vrijgestelde woningen en gebouwen	5
Artikel 5.3	Vrijgestelde personen	8
Artikel 6	Aangifteplicht	8
Artikel 7	Kohierbelasting	9
Artikel 8	Administratieve geldboete.....	9
Artikel 9	Invordering.....	9
Artikel 10	Bekendmaking	9

Besluit

Artikel 0 Overgangsmaatregelen

Vrijstellingen die onbeperkt in tijd werden toegekend voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement nemen een einde zodra dit reglement in voege treedt.

Periodes van vrijstellingen (beperkt in tijd) verkregen voor de datum van inwerkingtreding van dit reglement, worden meegerekend voor de berekening van eventuele vrijstellingen, zoals voorzien in huidig reglement.

De reeds verstreken belastbare periodes verkregen in het kader van de intussen opgeheven belastingreglementen, worden meegerekend als belastbare periodes, zoals voorzien in het huidig reglement.

Artikel 1 Looptijd – belastbaar feit

§1. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2. Het belastbaar feit is de opname gedurende tenminste twaalf maanden in het leegstandsregister, te rekenen vanaf de datum van de administratieve akte.

§3. 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.

§4. Zolang een leegstaande woning of een leegstaand gebouw niet uit het leegstandsregister geschrapt is, zal de heffing het goed blijven bezwaren en blijft de heffing verschuldigd bij het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 2 Definities

De definities opgenomen het reglement op de registratie van de leegstaande woningen en gebouwen zijn ook van toepassing op dit reglement.

Artikel 3 Belastingplichtige

§1. De leegstandsbelasting is verschuldigd door diegene die op de verjaardag van de opnamedatum zakelijk gerechtigde is van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw.

§2. Indien er sprake is van een woning of gebouw in onverdeeldheid of een andere situatie waarbij er sprake is van meerdere zakelijk gerechtigden, is elke zakelijk gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval van overlijden, wordt de belasting gericht ten aanzien van de nalatenschap.

Artikel 4 Berekeningsgrondslag en tarieven

§1. Het tarief bedraagt voor een leegstaande woning en een leegstaand gebouw:

- voor de eerste belastbare periode: € 2.000,00
- voor de tweede belastbare periode: € 4.000,00
- voor de derde belastbare periode: € 6.000,00
- voor de vierde belastbare periode: € 8.000,00
- voor de vijfde belastbare periode: € 10.000,00
- voor de volgende belastbare periodes: € 10.000,00

§2. Periodes van vrijstelling worden niet meegerekend als belastbare periode.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat de woning of een gebouw onafgebroken in het leegstandsregister is opgenomen, wordt in geval van overdracht opnieuw herleid tot één, op voorwaarde dat de overdracht van het zakelijk recht de volledige woning of het gebouw betreft en behoudens wanneer de nieuwe zakelijk gerechtigde volgende rechtspersonen of natuurlijke personen betreffen:

1° de vennootschappen waarin de voormalige zakelijk gerechtigde van de woning of het een gebouw rechtstreeks of onrechtstreeks participeren voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap

2° bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament

Artikel 5 Vrijstelling

Artikel 5.1 Algemeen

§1. Er kunnen vrijstellingen van belasting worden toegestaan met betrekking tot de leegstaande woning of het leegstaand gebouw zelf enerzijds en met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige anderzijds.

De vrijstelling met betrekking tot de hoedanigheid van de belastingplichtige geldt enkel voor zijn persoon en ontslaat de andere zakelijk gerechtigde(n) niet van hun hoofdelijkheid. Deze vrijstelling geldt dus niet voor de andere zakelijk gerechtigde(n) die zich niet in deze hoedanigheid bevinden. De vrijstelling met betrekking tot de leegstaande woning of het leegstaande gebouw zelf geldt voor alle zakelijk gerechtigde(n).

§2. Het toekennen van een vrijstelling gebeurt volgens dit reglement. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de uitvoering hiervan en kan de taken hiervoor delegeren aan de algemeen directeur of aan ambtenaren.

§3. De belastingplichtige kan vrijstellingen aanvragen vanaf de opname in het gemeentelijk leegstandsregister tot het einde van de termijn van drie maanden vanaf de ontvangst van de belastingaanslag waarbinnen een bezwaar tegen de belasting kan worden ingediend, zoals bepaald in artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Indien de belastingplichtige meent in aanmerking te komen voor een vrijstelling als vermeld in artikel 5.2 of 5.3 van onderhavig reglement, bezorgt hij een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier tot het bekomen van een vrijstelling per beveiligde zending of per e-mail aan de gemeente of online via de gemeentelijke website (<https://www.bornem.be/leegstand-aanvraag-vrijstelling-van-leegstandsbelasting>).

De belastingplichtige dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de gemeente met betrekking tot de vrijstelling van belasting waarop hij zich beroept. De bewijzen moeten betrekking hebben op de periode waarvoor de belastingplichtige de vrijstelling wenst te bekomen.

In geval van een vrijstelling bedoeld in artikel 5.2 van onderhavig reglement, brengt de gemeente alle zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

In geval van een vrijstelling bedoeld in artikel 5.3 van onderhavig reglement, brengt de gemeente de zakelijk gerechtigde(n) die zich beroepen op deze vrijstelling per beveiligde zending in kennis van haar beslissing over de vrijstelling.

§4. Het college van burgemeester en schepenen of de algemeen directeur indien het college van burgemeester en schepenen hem deze bevoegdheid overeenkomstig artikel 57 van het Decreet over het lokaal bestuur toevertrouwt, kan ambtshalve vrijstellingen verlenen indien men reeds over de nodige gegevens en bewijsstukken beschikt waaruit blijkt dat men in aanmerking komt voor een vrijstelling van de leegstandsbelasting.

§5. De start van de vrijstelling begint nadat de reden van vrijstelling is gestart, vb. datum toekenning omgevingsvergunning, datum gerechtelijke uitspraak handelingsonbekwaamheid, datum notariële akte overdracht, ...

Artikel 5.2 Vrijgestelde woningen en gebouwen

Een vrijstelling wordt verleend voor woningen en gebouwen:

1° die gelegen zijn binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd en neergelegd onteigeningsplan.

2° die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een (omgevings-)vergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, omdat het onverenigbaar is met een voorlopig goedgekeurd of goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg.

3 ° die vernield of beschadigd werden ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Na deze periode kan de vrijstelling jaarlijks worden verlengd, wanneer de belastingplichtige het bewijs voorlegt dat er na verloop van deze termijn nog steeds betwisting bestaat over de aansprakelijkheid of de vergoeding van de verzekering of het rampenfonds, die afbraak, nieuwbouw, renovatie of verkoop onmogelijk maakt. In de zin van deze bepaling wordt verstaan onder een ramp een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de zakelijk gerechtigde en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, zoals een brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm ...

4° die onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kunnen worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot één jaar na afloop van de verzegeling of het betredingsverbod. In niet strafrechtelijke procedures dient minstens één van de aangestelde experts aan te geven dat de woning of het gebouw nog niet betreden mag worden of op welk tijdstip dit wel mogelijk is.

5° die daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt worden:

a) Hetzij ingevolge een niet-vervallen (omgevings-)vergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt gedurende 2 jaren.

b) Hetzij zonder dat voor deze werken een omgevingsvergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling geldt gedurende één jaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd. De renovatienota bevat minstens de volgende elementen:

i. een overzicht van welke niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;

ii. een (gedetailleerd) tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;

- iii. een raming van de kosten vergezeld van offertes, facturen en/of bestekken waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
- iv. een plan of tekening en fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Deze vrijstelling kan op basis van a) en/of b) tweemaal met één jaar worden verlengd op voorwaarde dat:

- één of meer facturen worden ingediend waaruit blijkt dat het afgelopen jaar een bedrag van minimum 5.000 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatiewerken werd besteed;
- én een actuele renovatienota wordt voorgelegd (voor de werken verricht zonder omgevingsvergunning).

In de mate de te renoveren, hetzij de te slopen woning een sociale huurwoning betreft in de zin van artikel 1.3, §1, 49° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voor zover de woning deel uitmaakt van een projectdossier goedgekeurd op het gemeentelijk lokaal woonoverleg, geldt de vrijstelling tot de voorziene einddatum van de werken in het op het lokaal woonoverleg goedgekeurde projectdossier.

6° die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vanaf de ondertekening van deze overeenkomst en zolang de overeenkomst loopt.

7° die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor of woonmaatschappij tot verhuur van minimum negen jaar, vanaf de datum van ondertekening huurcontract en zolang deze overeenkomst loopt. Van zodra de woning effectief gedurende zes opeenvolgende maanden wordt bewoond, kan de woning uit het leegstandsregister worden geschrapt.

8° die ter beschikking worden gesteld voor noodopvang of tijdelijke huisvesting aan een OCMW of een daartoe erkende organisatie, zolang de terbeschikkingstelling duurt.

9° die krachtens een decreet beschermd zijn als monumenten of opgenomen zijn op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument met dien verstande dat de vrijstelling tweemaal met één jaar verlengd kan worden;

10° deel uitmaakt van een krachtens een 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 met dien verstande dat de vrijstelling tweemaal met één jaar verlengd kan worden;

11° behoudens wanneer er een afzonderlijke toegang bestaat, de woning of het gebouw dat deel uitmaakt van een niet afsplitsbaar onderdeel van de woning of het gebouw dat nog effectief benut wordt voor het uitoefenen van functies, die complementair zijn aan het wonen zoals kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, detailhandel, bedrijvigheid, restaurant en café, op voorwaarde dat de huidige toestand conform de omgevingsvergunning en andere relevante wetgeving is.

Artikel 5.3 Vrijgestelde personen

De volgende personen zijn van de heffing vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die op het ogenblik dat de belasting verschuldigd is, is minder dan twaalf opeenvolgende maanden zakelijk gerechtigde is. Deze vrijstelling geldt voor de eerste belastingaanslag volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht, teneinde nieuwe zakelijk gerechtigde(n) de tijd te gunnen de leegstand te verhelpen. Deze vrijstelling geldt slechts voor zover het zakelijk recht de volledige woning of het volledige gebouw betreft en geldt niet indien de nieuwe zakelijk gerechtigde een rechtspersoon betreft waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.

2° De belastingplichtige van wie de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing gedurende de periode van handelingsonbekwaamheid.

3° De belastingplichtige die kan aantonen dat hij/zij minstens 4 maanden werd opgenomen tijdens de 12 maanden van de belastbare periode leegstand in een psychiatrische instelling, ziekenhuis of revalidatiecentrum en daarvan het bewijs verstrekt, afgeleverd door de betrokken psychiatrische instelling, het ziekenhuis of het revalidatiecentrum. De vrijstelling geldt voor de periode waarbij hij de opname kan aantonen, met dien verstande dat de vrijstelling twee maal met één jaar kan worden verlengd.

4° De woonmaatschappijen waarin de gemeente participeert.

Artikel 6 Aangifteplicht

In geval van overdracht of vestiging van een zakelijk recht op een leegstaande woning of gebouw, is de overdrager ertoe gehouden dit te melden aan de registerbeheerder overeenkomstig artikel 7 van het reglement op de registratie van leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 7 Kohierbelasting

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Artikel 8 Administratieve geldboete

Een administratieve geldboete van 500 EUR wordt opgelegd aan de belastingplichtige:

- die weigert inzage te geven in documenten (boeken en bescheiden) die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting (i.k.v. controle en onderzoek);
- die weigert toegang te verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend aan de personeelsleden die hiervoor zijn aangesteld. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen.

Een administratieve geldboete van 300 EUR wordt opgelegd aan de belastingplichtige die niet tijdig conform artikel 6 een overdracht van een zakelijk recht heeft aangegeven.

Het bedrag van de administratieve boete wordt ingekohierd, al dan niet samen met de belasting.

Artikel 9 Invordering

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. De invordering van de belasting gebeurt door de financieel directeur met alle hem door de wet ter beschikking gestelde middelen.

Artikel 10 Bekendmaking

Het onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.