

Reglement van registratie en belasting van leegstaande gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031

HOOFDSTUK 1 - VOORWERP

De gemeenteraad van 23 december 2025 neemt na beraadslaging van de regelgeving en motivering volgend reglement aan:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° **administratie**: de interlokale vereniging 'Beter Wonen aan de Gete' die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister

2° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen

3° **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

4° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

a) een aangetekend schrijven

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs

5° **gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

6° **woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

7° **bedrijfsruimte**: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw (= elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt) bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde houder zakelijk recht. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van vijf aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de houder van het zakelijk recht een niet-afsplitsbaar onderdeel

uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. Een bedrijfsruimte kan niet in het gemeentelijk leegstandsregister worden opgenomen, enkel in het Vlaamse leegstandsregister.

8° kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt

9° 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 twaalf 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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte conform het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en zijn 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, 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 afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

10° leegstaande woning: een 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 het decreet van 25 april 2014 over 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.

11° 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

12° leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen

13° **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen

14° **verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt

15° **tweede verblijf**: is een private woon- of verblijfgelegenheid waarvoor niemand is ingeschreven in het bevolking- of vreemdelingenregister en die niet tot hoofdverblijf wordt aangewend maar die op elk ogenblik voor bewoning kan worden gebruikt

De mogelijkheid tot onmiddellijke bewoning moet blijken uit de feiten. Tweede verblijven zijn landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans en die al dan niet ingeschreven zijn in de kadastrale legger. Lokalen die uitsluitend bestemd zijn voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit, garages, tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens worden niet als tweede verblijf beschouwd.

16° **aanslagjaar**: is het jaar dat de belasting verschuldigd is

Een aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december. Op een aanslagbiljet staat het bedrag van de belasting dat de houder van het zakelijk recht in dat aanslagjaar moet betalen.

HOOFDSTUK 2 - LEEGSTANDSREGISTRATIE

Artikel 2. Leegstandsregister

§1. De administratie beheert het leegstandsregister.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een gebouw of woning die geïnventariseerd is als verwaarloosd in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, kan wel opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

§2. In het leegstandsregister worden de volgende gegevens opgenomen;

1° het adres van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning

2° de kadastrale gegevens van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning

3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht

4° het nummer en de datum van de administratieve akte

5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname

Artikel 3. Opsporing en registratie van leegstand

§1. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde **administratieve akte**, waarbij één of meerdere **foto's** en een **beschrijvend verslag**, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als **opnamedatum**.

§2. De leegstand wordt beoordeeld door de administratie op basis van een of meerdere objectieve **indicaties** zoals vermeld in de volgende lijst;

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- het vermoeden dat de woning niet meer wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf via de gemeente of de personenbelasting
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”
- de langdurige verbouwwerkzaamheden aan het gebouw of de woning
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of voor afvalverwerking of een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten
- een volle of dichtgeplakte brievenbus gedurende lange tijd
- een verwaarloosde of slecht onderhouden tuin of omgeving (lang gras, onverzorgd, ...) of vernielingen aan het gebouw of aan de woning
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn en/of dichtgemaakte of opgeheven raamopeningen (dicht geplakt, dicht geschilderd) en/of ernstig vervuild glaswerk of buitenschrijnwerk
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
- het gebouw of de woning is niet of slechts gedeeltelijk bemeubeld (naar functie)
- het is onmogelijk het gebouw of de woning te gebruiken naar functie bv. omwille van grote gaten in het dak of glasbreuk, het is niet winddicht, ...
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992

- het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen op het adres van het gebouw
- het ontbreken van een economische activiteit in een gebouw met een economische functie en/of geen verwijzingen naar een economische activiteit (openingsuren, reclame, website, ...)
- getuigenissen zoals verklaringen van omwonenden, postbode, wijkagent

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

§1. De houder van het zakelijk recht wordt door de administratie per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat;

- de administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister

§2. De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van het gebouw of de woning waarop de administratieve akte betrekking heeft.

§3. Als blijkt dat er een administratieve fout gebeurd is bij de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister, zoals bijvoorbeeld het aanschrijven van de verkeerde houder van het zakelijk recht, wordt de akte ingetrokken door de administratie. De ontvanger van de administratieve akte zal dan van de administratie een brief ontvangen met de verduidelijking.

Artikel 5. Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een **woning** wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de woonfunctie.

De **datum** van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse door de administratie.

Een **gebouw** wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De **datum** van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, al dan niet met terugwerkende kracht. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een (handels)**huurovereenkomst** kan echter nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of een woning, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft over de effectieve benutting van het gebouw.

§2. Een gebouw of een woning dat is **gesloopt**, vergund of vrijgesteld van sloopvergunning, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van vaststelling van de sloop. De sloop moet door de belastingplichtige gemeld worden aan de administratie.

§3. Een gebouw of een woning waarin een **wijziging van het aantal wooneenheden** werd vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van voltooiing van de werkzaamheden en de wijziging van het aantal wooneenheden. De belastingplichtige meldt de voltooiing aan de administratie.

§4. Een gebouw of een woning waarvoor, door de bevoegde overheid, een goedgekeurd **onteigeningsplan** werd vastgesteld of waar het gebouw of de woning geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig onteigeningsplan is vastgesteld, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van het voorlopig of goedgekeurd onteigeningsplan. De belastingplichtige meldt het onteigeningsplan aan de administratie.

§5. Een gebouw of een woning, dat zonevreemd is, volgens het geldende ruimtelijke ordeningsplan, én opgenomen werd in het verwaarlozingsregister, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op de opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

§6. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en **gemotiveerd verzoek** aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat;

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft
- de bewijsstukken, die aantonen dat het gebouw of de woning zes opeenvolgende maanden werd aangewend overeenkomstig de functie, en dus geschrapt mag worden uit het leegstandsregister

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en vraagt indien nodig bijkomende gegevens op of voert een feitenonderzoek ter plaatste uit. Als de toegang tot een gebouw of een woning wordt geweigerd of verhinderd voor het feitenonderzoek, wordt de schrapping geweigerd. De administratie neemt een beslissing binnen een **termijn van negentig dagen** na de ontvangst van het verzoek. Deze termijn geldt als een termijn van orde. De administratie kan een uitspraak over de schrapping doen na het verstrijken van de termijn.

De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Artikel 6. Beroepsprocedure

§1. Op straffe van onontvankelijkheid kan uitsluitend een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname of de beslissing rond de schrapping in het leegstandsregister binnen een **termijn van dertig dagen**, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4 en 5, met een ondertekend beroepschrift dat per beveiligde zending wordt betekend en minstens volgende gegevens bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft
- de bewijsstukken die aantonen dat de beslissing tot opname of schrapping van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De beslissing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd. Het vervangend beroepschrift moet op straffe van onontvankelijkheid voldoen aan dezelfde vereisten als vermeld in §1.

§3. De beroepsinstantie onderzoekt eerst de ontvankelijkheid van het beroep. Enkel ontvankelijke beroepen worden inhoudelijk beoordeeld op hun **gegrondheid**.

De beoordeling van de gegrondheid gebeurt op basis van de stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door de administratie. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§4. De beroepsinstantie doet bij wijze van beslissingen uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een **termijn van negentig dagen**, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. Deze termijn geldt als een termijn van orde. De beroepsinstantie blijft bevoegd om uitspraak te doen na het verstrijken van de termijn, tenzij anders bepaald. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener van het beroep.

§5. Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het beroep tegen de registratie kan binnen een termijn van drie maanden na de kennisgeving van die beslissing een hoger beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg. Indien het college geen uitspraak doet over het beroep, of zijn uitspraak niet betekent binnen de termijn vermeld in §4, is een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep bij de gemeente. Artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

HOOFDSTUK 3 - LEEGSTANDSBELASTING

Artikel 7. Belasting op leegstaande gebouwen en woningen

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een **gemeentebelasting** gevestigd op de gebouwen en woningen die opgenomen in het leegstandsregister, omschreven in artikel 1.

§2 De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw ~~buiten kernwinkelgebied~~, is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat dat gebouw of die woning gedurende **twalf opeenvolgende maanden** is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 8. Belastingplichtige

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

§2. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. In geval van **overdracht van het zakelijk recht** stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

§4. De **overdrager van het zakelijk recht** stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde via beveiligde zending.

Dit kan aan de hand van de notariële akte of een door de notaris ondertekende melding van verkoop.

Het document bevat minstens de volgende gegevens;

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam, standplaats en stempel of handtekening van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van het overgedragen gebouw of de overgedragen woning

Bij het ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt 1.600 euro voor een leegstaand gebouw of een leegstaande woning.

De belasting wordt vermenigvuldigd met 1,5 per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat. De vermenigvuldigingstermijn bedraagt maximum 4 bijkomende termijnen van twaalf maanden.

§2. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of een woning in het leegstandsregister staat, én het aantal vrijstellingen dat kan worden toegekend, wordt opnieuw vanaf nul berekend bij overdracht van het zakelijk recht over het gebouw of de woning, tenzij de overdracht één van volgende betreft;

1° de overdracht aan een rechtspersoon die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt

2° de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel

~~3° de overdracht aan bloed- en aanverwanten, die reeds gedeeltelijk houder van het zakelijk recht van het betreffende gebouw of de woning waren, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.~~

Artikel 10. Vrijstelling van leegstandsbelasting

§1. De houder van het zakelijk recht kan een vrijstelling van een aanslagjaar aanvragen, vermeld in artikel 10, §3.

§2. Een vrijstelling van de belasting voor een aanslagjaar kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie, echter **vóór de verjaardag van de opnamedatum** in dat aanslagjaar en wanneer vervolgens geen nieuwe termijn van twaalf maanden is aangebroken. ~~Indien een aanvraag tot vrijstelling voor dat aanslagjaar laattijdig wordt ingediend, kan een behandeling vóór invordering van de belasting bij wege van kohier niet gegarandeerd worden. In voorkomend geval kan de houder van het zakelijk recht wel nog een bezwaar tegen de belasting indienen volgens de bepalingen in artikel 12.~~

Een vrijstelling van belasting dient **per aanslagjaar** te worden aangevraagd ongeacht of de vrijstelling meerdere aanslagjaren kan worden verkregen.

De aanvraag van een vrijstelling moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten;

- de identiteit en het adres van de indiener
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de aanvraag betrekking heeft

- de bewijsstukken, die aantonen dat de houder van het zakelijk recht, recht heeft op de vrijstelling. De aanvraag kan gestaafd worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van de aanvraag wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of de houder van het zakelijk recht in aanmerking komt voor de vrijstelling van het betreffende aanslagjaar en vraagt indien nodig bijkomende gegevens op of voert een feitenonderzoek ter plaatste uit. Als de toegang tot een gebouw of een woning wordt geweigerd of verhinderd voor het feitenonderzoek, wordt de vrijstelling niet behandeld.

De administratie maakt een advies op over de aanvraag vrijstelling aan het college van burgemeester en schepenen.

§3. Van de leegstandsbelasting kunnen vrijgesteld worden;

1° de belastingplichtige, die na de opnamedatum, sinds minder dan één jaar, een **zakelijk recht heeft verkregen** over het gebouw of de woning, en dat voor één aanslagjaar dat volgt op de volledige overdracht van het gebouw of de woning

De vrijstelling geldt niet voor:

- iii. de overdracht aan een rechtspersoon die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt
- iv. de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel

~~v. de overdracht aan bloed- en aanverwanten, die reeds gedeeltelijk houder van het zakelijk recht van het betreffende gebouw of de woning waren, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.~~

2° de belastingplichtige, die als laatste de woning gebruikte als hoofdverblijfplaats, én die meer dan twaalf maanden aaneensluitend verblijft of permanent **verblijft** in een erkende ouderenvoorziening of meer dan twaalf maanden aaneensluitend verblijft in een ziekenhuis of psychiatrische- of penitentiaire instelling, en dat voor drie aanslagjaren

3° de belastingplichtige, waarvan de **handelingsbekwaamheid** beperkt werd door een gerechtelijke beslissing, en dat voor drie aanslagjaren tot maximaal drie jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid

4° de belastingplichtige, van wie het leegstaand gebouw of de leegstaande woning op basis van een decreet beschermd is als **monument**, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, en dat voor maximaal tien aanslagjaren

5° de belastingplichtige, van wie het leegstaand gebouw of de leegstaande woning **te koop of te huur** wordt aangeboden na de opnamedatum in het leegstandsregister en op voorwaarde dat het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop” niet

als indicatie van de leegstand volgens artikel 3, §3 bij de opname werd aangehaald, en dat voor één aanslagjaar vanaf het moment dat het gebouw of de woning te koop of te huur wordt aangeboden. De belastingplichtige bewijst dit aan de hand van de nodige publiciteitsstukken of aan de hand van de overeenkomst met de notaris of vastgoedmakelaar.

6° de belastingplichtige, van wie het leegstaand gebouw of de leegstaande woning voorwerp is van een aanvraag tot **omgevingsvergunning**, en dat voor één aanslagjaar

7° de belastingplichtige, van wie het leegstaand gebouw of de leegstaande woning verbouwd of gerenoveerd of gesloopt wordt volgens een niet vervallen omgevingsvergunning, én een gedetailleerd tijdsschema wordt toegevoegd van wanneer welke werken worden uitgevoerd, en dat voor één aanslagjaar volgend op het uitvoerbaar worden van de vergunning waarin de werken overeenkomend het aangeleverde tijdsschema worden uitgevoerd

De belastingplichtige kan aansluitend een tweede aanslagjaar vrijgesteld worden, als hij aantoonst in de aanvraag dat in het jaar voorafgaand aan de aanvraag vooruitgang in de renovatiewerken volgens de omgevingsvergunning is geboekt.

De belastingplichtige kan voor zowel de oorspronkelijke aanvraag als voor het bewijzen van de vooruitgang stavingstukken gebruiken zoals de omgevingsvergunning, foto's, gedateerde facturen, bestelbonnen op het adres van het gebouw of de woning waarop de aanvraag betrekking heeft.

8° de belastingplichtige, van wie het leegstaand gebouw of de leegstaande woning grondig gerenoveerd wordt, én de aard van de **renovatiewerken** niet vergunningplichtig zijn, op voorwaarde dat een gedetailleerde renovatienota wordt ingediend, en dat voor één aanslagjaar waarin de renovatie wordt uitgevoerd

De renovatienota bestaat uit:

- een tekening, schets of foto's van het gebouw of de woning met aanduiding van de werken;
- een gedetailleerde opsomming en korte beschrijving van de geplande werken;
- een tijdschema van welke werken wanneer worden uitgevoerd;
- een raming van de kostprijs van de werken door een offerte van een aannemer, of indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd een offerte of facturen van materialen;

De belastingplichtige kan aansluitend een tweede en een derde aanslagjaar vrijgesteld worden, als hij aantoonst in de aanvraag dat in het jaar voorafgaand aan de aanvraag vooruitgang in de renovatiewerken is geboekt.

De belastingplichtige kan voor zowel de oorspronkelijke aanvraag als voor het bewijzen van de vooruitgang stavingstukken gebruiken zoals foto's, gedateerde facturen, aankoop- en

bestelbonnen op het adres van het gebouw of de woning waarop de aanvraag betrekking heeft.

9° de belastingplichtige, die aantoonst dat hij geen einde aan de leegstand kan maken wegens een situatie van **overmacht**, die de houder van het zakelijk recht niet kan worden toegerekend. Het college van burgemeester en schepenen beslist het maximaal aantal aanslagjaren dat voor elke overmachtsituatie kan worden toegekend.

§ 4. Een vrijstelling voor een aanslagjaar betekent dat deze periode, de termijn van de vrijstelling, niet in rekening wordt gebracht voor het aantal termijnen van twaalf maanden dat gehanteerd wordt voor de berekening van de vermeerdering per bijkomende periode van twaalf maanden dat het gebouw of de woning leeg staat.

§ 5. Als er meerdere houders van een zakelijk recht zijn van een gebouw of woning en aan één van de houders van het zakelijk recht een vrijstelling wordt toegekend, geldt de vrijstelling **voor alle houders van het zakelijk recht**.

§6. Een houder van het zakelijk recht kan maar éénmalig voor het maximaal aantal aanslagjaren vrijstelling van leegstandsbelasting verkrijgen voor dat gebouw of die woning per categorie en dit impliceert dus niet dat in geval eenzelfde situatie zich meermaals voordoet er telkens voor het maximaal aantal aanslagjaren vrijstelling kan worden aangevraagd.

Artikel 11. Inkohiering

De belasting voor een aanslagjaar wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen in het jaar volgend op het aanslagjaar en ten laatste op 30 juni. Het aanslagbiljet wordt verzonden per gewone post.

Artikel 12. Bezwaar

§1. De houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen, per beveiligde zending, binnen de **negentig dagen**, ingaand de derde werkdag volgend op het verzenden van het aanslagbiljet.

In geval er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, dient elke houder van het zakelijk recht een bezwaar in te dienen, al dan niet gelijktijdig of in éénzelfde aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen zal enkel het bezwaar van de indiener behandelen.

§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.

Als datum van het bezwaar wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

HOOFDSTUK 4 – BEKENDMAKING EN INWERKTREDING

Artikel 13: Bekendmaking en inwerkingtreding

§1. Dit reglement wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de gemeente, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de stad.

§2. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk reglement inventarisatie van leegstaande gebouwen en/of woningen van 21 februari 2017 én het belastingreglement op leegstand van gebouwen en/of woningen van 17 december 2019.

Gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

In het licht van het doel van het belastingreglement blijven de vrijstellingen die beperkt zijn in de tijd en die reeds werden verleend op grond van het vorige belastingreglement van 17 december 2019 behouden. De termijn waarvoor zij reeds verleend zijn, wordt meegerekend voor een eventuele bijkomende vrijstelling op basis van onderhavig reglement.

De tarieven voor de belasting gelden vanaf aanslagjaar 2026.

Goedgekeurd door de gemeenteraad van **23 december 2025**,

Bart Hendrix
Algemeen directeur

Evelien Janssens
voorzitter gemeenteraad