

---

**OPENBARE ZITTING VAN 10 DECEMBER 2025**

**Aanwezig:** Vera De Man, voorzitter  
Inge Lenseclaes, burgemeester  
Leo Van den Wijngaert, Joke Lenseclaes, Jan De Broyer, Jeroen Van San,  
Filip Boon, Danny De Kock, schepenen  
Sven Willekens, Leen Gillis, Peter Lombaert, Stefan Vanderlinden, Yves de  
Marnix de Sainte Aldegonde (Graaf), Pierre-Emmanuel Dumont de  
Chassart, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Joris Kelchtermans, Alan  
Pauwels, Martine Haegeman, Jan Van Brabant, Kryne Dekock, Tom  
Hanssens, Nele Demartelaere, Tim Vloebergh, Miranda Cornet, Alexandra  
Claeys, Sophie Lafosse, Rudi Coel, gemeenteraadsleden  
Dieter Vanderhaeghe, algemeen directeur

**Afwezig:** Myriam Vanderlinden, Charles de Groot, gemeenteraadsleden

**Goedkeuring van het gemeentelijk reglement 2026-2031 opmaak  
leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen**  
(GR/2025/0321)

**Bevoegdheid**

- Artikelen 41, 162 en 170, §4, van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994
- Decreet Lokaal Bestuur, artikel 40, §3 en 41, lid 2, 14°

**Juridische grond**

- Grondwet, artikel 170, §4
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen
- Decreet Lokaal Bestuur, artikelen 41, 42, 285, 286, 288, 289 en artikelen 330, 331 en 332
- Bestuursdecreet van 7 december 2018
- Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: 'Vlaamse Codex Wonen van 2021'), in het bijzonder artikelen 2.9 - 2.14
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.14.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 maart 2025
- Beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2019 houdende de vaststelling van het gemeentelijk reglement 2020-2025 op leegstand en leegstandsheffing op gebouwen en woningen
- Beslissing van de gemeenteraad van 30 september 2025 houdende goedkeuring van de subsidieaanvraag voor een intergemeentelijk project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (IGS-cluster Druivenstreek), van de samenwerkingsovereenkomst inzake het beheer en de uitvoering van het intergemeentelijk woonproject 'Wonen in de Druivenstreek' en van de ontbinding van de interlokale vereniging 'Wonen in de Druivenstreek'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 november 2025 houdende voorbereiding van de beslissing van de gemeenteraad houdende de

goedkeuring van het gemeentelijk reglement 2026-2031 opmaak leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen

- Beslissing van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken en Mobiliteit van 16 september 2025 houdende kennisneming van en advisering over de (wijzigingen aan de) belasting- en retributiereglementen met betrekking tot de afdeling Grondgebiedzaken

### **Feiten**

Het lokaal bestuur Overijse heeft als doelstelling iedere legislatuur haar reglementen te evalueren en waar nodig te herzien.

Naar aanleiding van de bestuurswissel eind 2024 is een nieuw evaluatiemoment aan de orde.

Deze belasting bereikt onvoldoende het beoogde doel. Verschillende leegstaande gebouwen of woningen blijven gedurende jaren opgenomen in het register. Tegelijkertijd zijn er noden om anders om te gaan met de mogelijke vrijstellingen van de leegstandsheffing. Daarom worden er inhoudelijke bijsturingen voorgesteld.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokaal woonbeleid.

Gemeenten kunnen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen, een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

Daarbij kunnen ze nadere materiële en procedurele regels voor het leegstandsregister bepalen.

De gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken en Mobiliteit gaf in zitting van 16 september 2025 volgend advies met betrekking tot dit reglement:

Bijkomende vragen dienen beantwoord te worden alvorens een advies gegeven kan worden:

1. Wordt de teller op '0' gezet bij de aankoop door een particulier of door een vennootschap wanneer deze nieuwe eigenaar worden?
2. Welke termijn is voorzien in het kader van vrijstelling erfgoed?
3. Indien de vergunning is aangevraagd en niet verkregen: is de voorgestelde 12 maanden dan voldoende of zou het niet beter 24 maanden zijn?

De gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken en Mobiliteit adviseert om het reglement te verlengen zonder inhoudelijke wijziging.

Doel: inhoudelijke evaluatie van alle reglementen met een stedenbouwkundig aspect in 2026.

### **Motivering**

Er zijn meerdere redenen om leegstaande woningen en gebouwen te registreren en te belasten:

- Leegstand is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen minder waard of zelfs gevaarlijk zijn, wat niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente een verarming betekent.
- Leegstaande woningen en gebouwen vormen makkelijker het mikpunt van vandalisme, krakers, vervuiling en worden soms ook gebruikt als schuilplaats voor illegale of criminele activiteiten.
- Leegstand creëert een gevoel van onveiligheid, wat een hogere inzet van politie- en veiligheidsdiensten vraagt.
- Leegstaande woningen of gebouwen maken het minder aantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren.
- Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen echter niet bij aan de kosten die leegstand met zich meebrengt.

- Leegstaande woningen en gebouwen in de gemeente verhogen onnodig het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.
- Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen.
- De strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen zal maar een effect hebben als de opname in het leegstandsregister ook leidt tot een belasting.
- De gemeente Overijse maakt deel uit van een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid van IGO div. Het activiteitenpakket van het project bevat het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen als verplichte activiteit.
- Langdurige leegstand tast de aantrekkelijkheid van het handelscentrum aan zowel voor bezoekers als eventueel beginnende retailers en dit kan daardoor een negatieve impact hebben op de economische groei van de gemeente. De gemeente kan in een negatieve spiraal terechtkomen als er steeds meer handelspanden leegstaan. Het handelscentrum wordt minder aantrekkelijk voor bezoekers. Dat is niet alleen nefast voor de bestaande winkels en de horeca maar ook voor de gemeente omdat zij dan geen aantrekkingspool meer is voor investeerders, wat mogelijk tot nog meer leegstand leidt. De gemeente zelf ondervindt ook financieel nadeel van een verhoogde leegstand in het handelscentrum, omdat zij minder inkomsten heeft. Een effectieve bestrijding van leegstaande gebouwen is noodzakelijk om een verdere uitbreiding van leegstand te bestrijden en te voorkomen. Hierbij kan een tijdelijke invulling van een gebouw een instrument of hulpmiddel zijn om verdere leegstand te voorkomen of te bestrijden en om de economische marktwaarde van de leegstaande gebouwen op peil te houden. Een succesvolle tijdelijke invulling van een leegstaand gebouw kan daarenboven evolueren naar een duurzame invulling.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van de belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente. De gemeente dient over de nodige financiële middelen te beschikken om de haar opgelegde taken naar behoren te kunnen vervullen.

Volgende antwoorden op de vragen van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken en Mobiliteit kunnen worden geboden:

- Wordt de teller op '0' gezet bij de aankoop door een particulier of door een vennootschap wanneer deze nieuwe eigenaar worden?  
Het advies is om de teller te laten doorlopen. Een nieuwe eigenaar moet de eerste 2 jaar niet betalen en weet bij de akte al dat de woning op leegstand staat. We veronderstellen dat iemand een woning koopt om er iets mee te doen. Dus 2 keer niet betalen omdat je nieuwe eigenaar bent en dan nog recht hebben op de andere vrijstellingen voor renovatie met of zonder vergunning, is meestal ruim voldoende om de woning terug bewoonbaar te maken, voor eigen bewoning of verhuring.
- Waarom krijgt een vennootschap geen vrijstelling?  
Dit is om te ondervangen dat eigendommen van privé op een vennootschap worden overgeheveld om fiscale of andere financiële redenen. Eigenlijk is er dan geen nieuwe zakelijk gerechtigde maar dezelfde in een ander statuut.  
'Het reglement stelt: 3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De vrijstelling zal toegekend kunnen worden wanneer een bewijs van overdracht wordt aangeleverd in de vorm van een kopie van de notariële akte of een attest van overdracht opgemaakt door de notaris.'

Dit betekent dat zowel het jaar dat de zakelijk gerechtigde de woning kocht als het volgend jaar er geen heffing moet betaald worden. Dus in de praktijk is dat 24 maanden maar anders verwoord.

- Welke termijn is voorzien in het kader van vrijstelling erfgoed?  
Deze vrijstelling geldt vanaf het aanslagjaar waarin een ontvankelijk dossier wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin de premie is toegekend of afgewezen. De vrijstelling geldt enkel indien de houder van het zakelijk recht aannemelijk maakt dat de werken waarvoor de premie wordt aangevraagd noodzakelijk zijn om het gebruik van de woning of het gebouw redelijkerwijze mogelijk te maken. Dit is zo geformuleerd omdat de renovatie van erfgoed soms ingewikkeld is en lang duurt.
- Indien de vergunning is aangevraagd en niet verkregen, wordt nu een éénmalige vrijstelling van 12 maanden voorzien. De gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken en Mobiliteit vraagt of de voorgestelde 12 maanden dan voldoende is of zou het niet beter 24 maanden zijn? Wat is de redenering hierachter? Er kunnen verschillende redenen zijn om geen vergunning te krijgen. Soms ligt het volledig buiten de zaken waar een eigenaar zelf vat op heeft maar regelmatig gaat het over een aanvraag tot vergunning die niet realistisch is. Als er een voorbespreking is waarin gesteld wordt dat een opdeling niet mogelijk is of een extra verdieping bijvoorbeeld, dan is dit iets waar de aanvrager wel vat op heeft. Als er 1 jaar de tijd is om een nieuwe vergunning aan te vragen of een andere piste te bewandelen om de leegstand op te heffen, lijkt dit schappelijk.

Daarnaast is het reglement leegstand niet gekoppeld aan de overige reglementen met een stedenbouwkundig aspect, waardoor dit wel degelijk apart kan worden benaderd.

### **Financiële aspecten**

De nodige exploitatieontvangsten die gepaard gaan met deze belasting voor de jaren 2026-2031 worden voorzien in het meerjarenplan onder de budgetsleutel 0020/7374000 (60.000,00 euro/jaar).

## **BESLUIT**

Met 25 stemmen voor (Vera De Man, Inge Lenseclaes, Leo Van den Wijngaert, Joke Lenseclaes, Jan De Broyer, Jeroen Van San, Filip Boon, Danny De Kock, Sven Willekens, Leen Gillis, Peter Lombaert, Stefan Vanderlinden, Yves de Marnix de Sainte Aldegonde (Graaf), Pierre-Emmanuel Dumont de Chassart, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Joris Kelchtermans, Alan Pauwels, Martine Haegeman, Jan Van Brabant, Kryne Dekock, Tom Hanssens, Nele Demartelaere, Miranda Cornet, Sophie Lafosse, Rudi Coel), 2 stemmen tegen (Tim Vloebergh, Alexandra Claeys)

Na beraadslaging,

### **Enig artikel**

De gemeenteraad keurt volgend gemeentelijk reglement 2026-2031 opmaak leegstandsregister en belasting op leegstaande woningen en gebouwen goed:

### **Artikel 1 - Begripsomschrijving/definitie**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° IGO div: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° Administratieve akte: genummerd document dat de opnamedatum, de kadastrale gegevens van het leegstaande pand, de naam en adres van de houder(s) van het zakelijk recht, de beslissing tot opname in het leegstandsregister en de beroepsmogelijkheid tegen de opname in het leegstandsregister omvat.

4° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

5° Gebouw: elk gebouwd onroerend goed, niet zijnde een woning, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, zoals vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

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

7° Pand: een gebouw of een woning.

8° Bedrijfsruimten: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en die nog effectief benut wordt als verblijfplaats.

9° Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor het eerst in het leegstandsregister wordt opgenomen. Dit is tevens de datum van de akte en referentiepunt om de verjaardag te bepalen.

10° Leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien 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. Voor de bepaling van de totale vloeroppervlakte 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 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, vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

11° Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- hetzij 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.

12° Houder van het zakelijk recht: de persoon of personen met een recht van:

- volle eigendom;
  - recht van opstal of van erfpacht;
  - vruchtgebruik;
- met betrekking tot het onroerend goed.

13° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, vermeld in onder andere artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

14° Belastbare periode: iedere periode van 12 opeenvolgende maanden van opname in het leegstandsregister. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat een gebouw of woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang het leegstaande gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt overeenkomstig artikel 2.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

## **Artikel 2 - Leegstandsregister en leegstandsindicaties**

§1. Het intergemeentelijk woonproject van IGO div houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst 'leegstaande gebouwen';
- 2° een lijst 'leegstaande woningen'.

§2. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in volgende lijst:

1. Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf.
2. Onterechte aanmelding/aangifte als tweede verblijf.
3. De materiële en/of fysische onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang.
4. Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen.
5. Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van een pand kan worden uitgesloten.
6. De vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.
7. Het pand vertoont tekenen van ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk, het niet wind- of waterdicht zijn van het pand.
8. Het pand is helemaal/gedeeltelijk ongemeubileerd.
9. Een normaal gebruik van het pand overeenkomstig zijn functie lijkt onmogelijk aangezien het pand (groten)deels vernield is.
10. Het pand wordt niet gebruikt conform de vergunde functie of 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.
11. Het pand vertoont één of meer van de volgende uitwendige tekenen van leegstand: een uitpuilende, dichtgeplakte of geen brievenbus; geblindeerde raamopeningen, langdurig neergelaten rolluiken; langdurige niet of slecht onderhouden omgeving of tuin.
12. Het ontbreken van een actief vestigingsnummer in de kruispuntbank voor ondernemingen op het betreffende adres van een gebouw.
13. Het ontbreken van een neergelegde jaarrekening van het voorafgaande boekjaar van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te registreren gebouw.
14. Een gebrek aan actieve uitbating, het ontbreken van aangeduide openingsuren of het ontbreken van een naam of logo op het gebouw.
15. De feitelijke vaststelling van afwezigheid van uitrustings- en verkoopmateriaal en goederen in het gebouw.
16. Getuigenissen.

## **Artikel 3 - Wijze van inventarisatie**

§1. Conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vertrouwt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister toe aan IGO div.

IGO div fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het beslissingsorgaan van IGO div duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

§2. 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. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze vaststelling.

#### **Artikel 4 - Vaststelling van de belasting**

§1. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt een jaarlijkse belasting geheven op de woningen en gebouwen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. 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, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

§3. De belasting op een gebouw of een woning die voor een eerste termijn van 12 opeenvolgende maanden in het leegstandsregister staat, bedraagt: 1.500,00 euro voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning.

§4. Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting: 3.000,00 euro voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning.

§5. Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting: 4.500,00 euro voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning.

§6. Indien het gebouw of de woning een vierde opeenvolgende termijn van 12 maanden op de inventaris staat bedraagt de belasting: 6.000,00 euro voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning.

§7. Per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat de woning of het gebouw in het register staat bedraagt de belasting 7.500,00 euro voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning.

#### **Artikel 5 - Belastingplichtige**

§1. De belasting is verschuldigd door de houder zakelijk recht van het leegstaand pand op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

§2. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn deze allen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Dit betekent dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

§3. Bij overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van dit recht de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet de overdrager van het zakelijk recht per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte of een attest van overdracht opgemaakt door de notaris bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Het attest of de kopie van de notariële akte 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.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in

afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

## **Artikel 6 - Vrijstellingen**

§1. Persoonsgebonden vrijstellingen.

Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. De vrijstelling zal toegekend kunnen worden wanneer bewijs wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor 36 maanden volgend op datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris leegstand. Deze vrijstelling geldt enkel voor die woning waar de belastingplichtige gedomicilieerd was voorafgaand aan de opname in de erkende ouderenvoorziening. Deze vrijstelling kan niet worden verlengd.

2° De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf (minimum 1 jaar) werd opgenomen in een psychiatrische instelling. Deze vrijstelling geldt enkel voor die woning waar de belastingplichtige gedomicilieerd was voorafgaand aan de opname in de erkende psychiatrische instelling. De vrijstelling zal toegekend kunnen worden wanneer het bewijs van het langdurige verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor 12 maanden volgend op de opnamedatum van de leegstaande woning in de inventaris leegstand. Deze vrijstelling kan worden verlengd zolang de opname van de patiënt in de psychiatrische instelling duurt.

3° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt tot en met het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. De vrijstelling zal toegekend kunnen worden wanneer een bewijs van overdracht wordt aangeleverd in de vorm van een kopie van de notariële akte of een attest van overdracht opgemaakt door de notaris.

4° De belastingplichtige die met betrekking tot geen enkele andere woning dan de leegstaande woning een zakelijk recht heeft. Deze vrijstelling geldt maximum 36 maanden volgend op de datum van de eigendomsakte.

5° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 24 maanden volgend op datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris leegstand, tenzij de gerechtelijke beslissing eerder wordt opgeheven.

§2. Objectgebonden vrijstellingen.

Een vrijstelling wordt verleend indien:

1° Het gebouw of de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

2° Het gebouw of de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 36 maanden volgend op de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan het pand, en waardoor het gebruik of de bewoning ervan geheel of ten dele onmogelijk wordt.

3° Het gebouw of de woning behoort tot het beschermd erfgoed of een beschermd erfgoedlandschap en een dossier voor het verkrijgen van een erfgoedpremie is ingediend. Deze vrijstelling geldt vanaf het aanslagjaar waarin een ontvankelijk dossier wordt ingediend tot en met het aanslagjaar waarin de premie is toegekend of afgewezen. De vrijstelling geldt enkel indien de houder van het zakelijk recht aannemelijk maakt dat de werken waarvoor de premie wordt aangevraagd noodzakelijk zijn om het gebruik van de woning of het gebouw redelijkerwijze mogelijk te maken.

4° Voor het pand een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning werd aangevraagd in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en brandveiligheidsvoorschriften doch er 4 maanden na het indienen van deze aanvraag, onafhankelijk van de wil van de aanvrager of houder van het zakelijk recht, geen definitieve

bouwvergunning werd bekomen. Per gebouw of woning kan er door dezelfde houder zakelijk recht binnen een periode van 10 jaar slechts éénmalig beroep worden gedaan op deze vrijstelling. De vrijstelling geldt voor een periode van 12 maanden en gaat in vanaf de datum van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

5° Het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/melding/omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 24 maanden volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/melding/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling is driemaal aaneensluitend verlengbaar met telkens 12 maanden.

6° Het pand gerenoveerd wordt zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is vereist. In dit geval moet er een renovatiedossier worden voorgelegd dat minstens volgende elementen bevat:

- a. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- b. een overzicht van de niet stedenbouwkundig/omgevingsvergunningplichtige werken die worden uitgevoerd;
- c. een raming van de kosten, vergezeld van offertes, facturen, bestekken van de uit te voeren en reeds uitgevoerde werken;
- d. een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd;
- e. een akkoord van de mede-houders van het zakelijk recht (indien van toepassing).

De werkzaamheden moeten van dien aard zijn dat de woning of het gebouw tijdens de werken niet in gebruik kan genomen worden. De houder van het zakelijk recht geeft toestemming om de werken ter plaatse te controleren. Het college van burgemeester en schepenen kan de aanvraag weigeren wanneer de bedoelde werken en investeringen onvoldoende zijn om één jaar te duren en/of wanneer de woning na de werken nog niet zou voldoen aan de normen van de Vlaamse wooncode.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van 24 maanden volgend op de startdatum van de werken (indien zoals vermeld in het renovatiedossier) en is éénmaal aaneensluitend verlengbaar voor 12 maanden.

7° Voor het pand een offerte voor sloop werd ondertekend. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 12 maanden volgend op de datum van de offerte en kan slechts éénmaal door dezelfde eigenaars aangevraagd worden. Deze vrijstelling kan niet worden verlengd.

§3. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling wegvalt, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

§4. Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn op een woning of gebouw en er aan één van hen een vrijstelling wordt toegekend, geldt de vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, zelfs al hebben de anderen geen aanvraag tot vrijstelling ingediend.

§5. De aanvraag tot vrijstelling van heffing wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, gericht aan het college van burgemeester en schepenen vóór het verstrijken van de eerste termijn van 12 maanden of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan de gemeente overgaan tot het invorderen van de heffing.

#### **Artikel 7 - Wijze van inning**

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

#### **Artikel 8 - Betaaltermijn**

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

### **Artikel 9 - Bezwaarprocedure**

De belastingplichtige kan tegen de belasting bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, is gemotiveerd en ondertekend. De indiening kan gebeuren door verzending of door overhandiging.

De indiening moet gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of binnen een termijn van 3 maanden vanaf de kennisgeving van de aanslag (eBox) of vanaf de datum van de contante inning. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven binnen de vijftien dagen na de indiening ervan.

### **Artikel 10 - Verwijzing naar het W.I.B.**

De vestiging en de invordering van de belasting alsook de regeling van de geschillen ter zake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

### **Artikel 11 - Schraping uit het leegstandsregister**

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

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens de houder van het zakelijk recht bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

IGO div vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Indien een woning of gebouw gesloopt werd, wordt deze uit het leegstandsregister geschrapt.

De houder van het zakelijk recht levert hiervoor een bewijs van sloop, bijvoorbeeld foto's. Een woning of gebouw dat gesloopt werd, kan pas geschrapt worden wanneer al het puin op het perceel volledig opgeruimd werd.

De houder van het zakelijk recht dient een gemotiveerd verzoek tot schrapping te richten aan de leegstandsbeheerder.

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de nodige contactgegevens;
- het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het verzoek betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat het gebouw of de woning geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

De leegstandsbeheerder neemt binnen de twee maanden na ontvangst van het verzoek een beslissing. De leegstandsbeheerder brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

### **Artikel 12 - Beroepsprocedure opname leegstandsregister**

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving, vermeld in artikel 3, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister of beroep aantekenen tegen weigering van schrapping. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

1° de identiteit en het adres van de indiener;

2° de nodige contactgegevens;

3° het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

4° één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor leegstand, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

De beroepsinstantie registreert elk inkomend beroepschrift in het leegstandsregister en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn van 90 dagen, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, neemt de leegstandsbeheerder het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand (de datum van de administratieve akte).

§2. De belastingplichtige kan tegen de belasting bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, is gemotiveerd en ondertekend. De indiening kan gebeuren door verzending of door overhandiging.

De indiening moet gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of binnen een termijn van 3 maanden vanaf de kennisgeving van de aanslag (eBox) of vanaf de datum van de contante inning. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven binnen de vijftien dagen na de indiening ervan.

#### **Artikel 13 - Bestuurlijk toezicht**

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit reglement overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

#### **Artikel 14 - Inwerkingtreding**

De beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2019 houdende de vaststelling van het gemeentelijk reglement 2020-2025 op leegstand en leegstandsheffing op gebouwen en woningen, wordt met ingang van 1 januari 2026 en voor een periode tot 31 december 2031 vervangen door onderhavig besluit. Het besluit van 17 december 2019 wordt opgeheven vanaf 1 juli 2026.

#### **Artikel 15 - Overgangsbepaling**

Het vernieuwen van voorliggend reglement heeft geen invloed op de datum van opname in het leegstandsregister en het tijdstip van ingaan van de belastingplicht, wie reeds van een vrijstelling genoot op basis van het vorige reglement behoudt deze vrijstelling ook in het nieuw reglement volgens de nieuwe bepalingen.

## **BIJLAGEN**

Gedaan in zitting van: **10 december 2025**.

Namens de gemeenteraad  
Dieter Vanderhaeghe  
algemeen directeur

Inge Lenseclaes  
burgemeester  
(ingevolge de delegatiebeslissing  
van 12 augustus 2020 van de  
voorzitter van de gemeenteraad)