
OPENBARE ZITTING VAN 25 NOVEMBER 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), Myriam Vanderlinden, Pierre-
Emmanuel Dumont de Chassart, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf),
Joris Kelchtermans, Alan Pauwels, Martine Haegeman, Jan Van Brabant,
Charles de Groot, Kryne Dekock, Tom Hanssens, Nele Demartelaere, Tim
Vloebergh, Miranda Cornet, Alexandra Claeys, Rudi Coel,
gemeenteraadsleden
Dieter Vanderhaeghe, algemeen directeur

Afwezig: Sophie Lafosse, gemeenteraadslid

**Goedkeuring van het belastingreglement op onbebouwde kavels in een niet-
vervallen verkaveling voor het aanslagjaar 2026-2031 (GR/2025/0254)**

Bevoegdheid

- Grondwet artikel 170, §4, 1
- Decreet Lokaal Bestuur, artikelen 40 en 41, lid 2, 14°

Juridische grond

- Decreet Lokaal Bestuur
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- Decreet van 15 mei 2009 betreffende Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Verzameldecreet omgeving, leefmilieu en ruimtelijke ordening van 17 mei 2024
- Beslissing van de gemeenteraad van 29 juni 2021 houdende de goedkeuring van het belastingreglement op onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling voor het aanslagjaar 2021-2025
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 oktober 2025 houdende voorbereiding van de beslissingen van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de gemeentelijk belastingreglementen voor de dienst Omgeving
- Beslissing van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken en Mobiliteit van 16 september 2025 houdende de 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 het beoogde doel. Er zijn voorlopig geen inhoudelijke bijstellingen vereist. Het is gewenst om het belastingreglement ook in de nieuwe bestuursperiode te verder te zetten.

In 2026 is er een algemene herziening van de reglementen voor de dienst Omgeving ingepland.

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

Akkoord met verlenging zonder inhoudelijke wijziging.

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

Motivering

In afwachting van de nieuwe richtlijnen/beleidsplannen Ruimte op de verschillende niveaus is het op dit ogenblik aangewezen om de belasting te beperken tot de onbebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen (zoals dit ook in het verleden het geval was).

Aangezien ook de lokale visievorming met betrekking tot de woongebieden in de gemeente nu volop aan de gang is (bv. Horizon+) kan het deze legislatuur wenselijk zijn om de onbebouwde percelen in de andere woongebieden bijkomend te activeren via deze belasting. Deze oefening zal in 2026 gemaakt worden door de dienst Omgeving. Mogelijks kan dit leiden tot een versnelde aanpassing van dit reglement. Voor nu is het gewenst het belastingreglement in de nieuwe bestuursperiode verder te zetten.

De gemeente Overijse dient over de nodige financiële middelen te beschikken om de haar opgelegde taken naar behoren te kunnen vervullen.

Financiële aspecten

De financiële aspecten verbonden aan deze beslissing worden als volgt geregeld:

- Jaar: 2026-2031
- Budgetsleutel MJP000679 (ARK/BV): 7371000/0020
- Beleidsdomein: Interne zaken
- Beleidsveld: Fiscale aangelegenheden (0020)
- Algemene rekening (ARK): 7371000 Belasting op niet bebouwde percelen
- Bedrag excl. btw: 75.000,00 euro
- Btw (0%): 0,00 euro

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), Myriam Vanderlinden, 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, Rudi Coel), 2 stemmen tegen (Tim Vloebergh, Alexandra Claeys), 1 onthouding (Charles de Groot)

Na beraadslaging,

Enig artikel

De gemeenteraad keurt volgend belastingreglement 2026-2031 op de onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling goed:

Artikel 1 - Belastbaar feit

Voor de aanslagjaren 2026-2031 wordt een gemeentebelasting gevestigd op de onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling.

Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende

uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

2. kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
3. onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
4. register van onbebouwde percelen: het register vermeld in artikel 5.6.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2 - Belastingenschuldige

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de kavel op 1 januari van het aanslagjaar.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de belasting verschuldigd door de opstalhouder of de erfpachter.

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

Artikel 3 - Tarief

§1 Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld als volgt:

- 20,00 euro per strekkende meter lengte van de kavel palende aan de openbare weg;
- de minimale aanslag bedraagt 200,00 euro per kavel.

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. Elk gedeelte van een meter wordt als een volle meter beschouwd.

Indien een perceel paalt aan twee of meer straten zal de grootste perceellengte langsheen één van die straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen. Indien het een hoekperceel betreft, wordt de langste perceellengte evenwijdig met de openbare weg in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek.

§2 De bedragen, vermeld in dit artikel zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van juli 2025. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand juli die aan de aanpassing voorafgaat.

§3. Het huidig vermeld tarief per strekkende meter lengte van de kavel en het minimumtarief vermeld in §1 zijn de geïndexeerde tarieven voor het aanslagjaar 2026.

Artikel 4 - Vrijstelling

§1. Zijn van de belasting vrijgesteld:

1. de eigenaars van één enkele onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland;
2. de sociale woonorganisaties en het Investeringsfonds voor Grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juli 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
3. door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

§2. Een vrijstelling beperkt tot 1 onbebouwde kavel per kind wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1. het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt;
2. het heeft nog geen volle 3 jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont.

§3. De belasting wordt niet geheven op percelen die voldoen aan de hiernavolgende voorwaarden:

1. ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde

bouwgrond of kavel;

2. ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

Deze vrijstelling geldt slechts wanneer de aan elkaar grenzende percelen samen een straatbreedte hebben van ten hoogste 30 meter.

§4. De belasting wordt niet geheven op kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd:

1. ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen; met inbegrip van hun aanhorigheden;
2. ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
3. ingevolge hun werkelijke en volledige professionele aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar;
4. ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
5. ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de kavel, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

§5. Een vrijstelling van belasting wordt verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning en dit gedurende 5 jaren te rekenen:

- vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg;
- wanneer de verkaveling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest, vermeld in artikel 4.2.16 § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest verleend wordt.

Artikel 5 - Aangifteplicht

De belastingplichtigen zijn ertoe gehouden, jaarlijks uiterlijk op 31 oktober van het belastingjaar aangifte te doen bij het gemeentebestuur van Overijse, dienst Financiën, Begijnhof 17, 3090 Overijse. De aangifte dient correct ingevuld en gedag- en gehandtekend te worden ingediend, hetzij per post, hetzij tegen ontvangstbewijs, hetzij per e-mail. Zij die geen aangifteformulier hebben ontvangen, kunnen er zelf, op eenvoudig verzoek, één aanvragen of downloaden van de gemeentelijke website.

Een belastingplichtige is vrijgesteld van de hierboven voorgeschreven aangifteplicht indien hij/zij voor de betrokken vestiging in de loop van het aanslagjaar van de gemeente een voorstel van aangifte ontving en de reeds voorgedrukte gegevens op het voorstel van aangifte overeenstemmen met de werkelijkheid.

Het voorstel van aangifte, dat zo nodig wordt verbeterd of vervolledigd, en in voorkomend geval teruggezonden wordt binnen de 14 dagen na ontvangst ervan, heeft dezelfde waarde als een tijdig ingediende aangifte. Het is de belastingplichtige die dient te bewijzen dat hij/zij de aangifte tijdig indiende.

De nieuwe eigenaar is steeds verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 1 januari van het jaar volgend op de eigendomsoverdracht, en dit met opgave van de datum van de akte en de nauwkeurige aanduiding van de identiteit van de vorige eigenaar en van het betrokken perceel.

Artikel 6 - Ambtshalve belasting

Bij gebrek aan aangifte binnen de in het reglement gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve ingekohierd overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

De gegevens van elk document dat verband houdt met een ambtshalve inkohiering die door

het gemeentebestuur fotografisch, optisch, elektronisch of volgens elke andere informatica- of telegeleidingstechniek worden geregistreerd, bewaard of weergegeven, evenals hun weergave op een leesbare drager, hebben bewijskracht voor de toepassing van de belasting.

Artikel 7 - Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt 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 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 - 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 12 - Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026. Het belastingreglement 2021-2025 op onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling voor de aanslagjaren 2021-2025, goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad van 29 juni 2021, wordt vanaf 1 januari 2026 vervangen door onderhavig besluit en wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2031 om de ambtshalve inkohiering met betrekking tot voorgaande aanslagjaren gedurende de maximale termijn van 5 jaar, toe te laten.

BIJLAGEN

Gedaan in zitting van: **25 november 2025**.

Namens de gemeenteraad
Dieter Vanderhaeghe
algemeen directeur

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