BOORTMEERBEEK GEMEENTE & OCMW	**BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD** **Zitting van 23 november 2026**

Aanwezig:	Lobke Michiels	voorzitter
	Michel Baert	burgemeester
	Annick DeKeyser, Bert Meulemans, Ellen Leaerts, Nick Doms, Daisy De Neef	schepenen
	Karin Derua, Ann Morissens, Hans Crol, Willy Stroobants, Patrick Pelsmaekers, Johan Neefs, Marc Usewils, Alex De Coninck, Remi Serranne, Wouter Decat, Jurgen Vervaeck, Cynthia Van de Vloet, Brent Vercauter, Vally Mommens, Nele Hiers	raadsleden
	Kris Lamberts	algemeen directeur
Verontschuldigd:	Iris Schoeters	raadslid

10. Goedkeuring gemeentelijk belastingreglement op de leegstaande woningen en gebouwen - dienstjaren 2027-2031

De gemeenteraad,

Feiten en context:
Het belastingreglement op leegstaande woningen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 april 2026, blijft van toepassing tot en met aanslagjaar 2026. De gemeente wenst dit reglement te hernieuwen en integraal te vervangen door dit inventarisatie- en belastingreglement op leegstand van woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2027 tot en met 2031.

De gemeente heft belastingen om haar financiële draagkracht te verzekeren en het budget in evenwicht te houden.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 houdende uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen duidt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid. Op grond van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

Gemeente Boortmeerbeek maakt deel uit van een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid van IGO div. Het activiteitenpakket van dit project bevat als verplichte activiteit het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen.
De gemeente voorkomt en bestrijdt langdurige leegstand van woningen en gebouwen, omdat leegstaande panden een negatieve invloed uitoefenen op de leefomgeving en bijkomende opdrachten voor de gemeente met zich meebrengen.

De aanpak van leegstaande gebouwen en woningen heeft onder meer een effect wanneer de opname van dergelijke gebouwen en woningen in het leegstandsregister daadwerkelijk leidt tot een belasting. De gemeente voorkomt en bestrijdt langdurige leegstand van woningen en gebouwen om een optimale benutting van het beschikbare patrimonium binnen haar grondgebied te realiseren.

Met dit reglement streeft de gemeente naar een optimale benutting van het bestaande patrimonium en een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving. De in dit reglement opgenomen vrijstellingen sluiten aan bij de doelstellingen en beleidsprioriteiten van de gemeente.

Argumentatie:
Het belastingreglement op leegstaande woningen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 april 2026, blijft van toepassing tot en met aanslagjaar 2026.
De gemeente wenst dit reglement te hernieuwen en integraal te vervangen door voorliggend inventarisatie- en belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2027 tot en met 2031.

De belastingtarieven werden afgestemd met de tarieven van de buurgemeenten Haacht en Keerbergen. De harmonisatie van de belastingtarieven met deze gemeenten is logisch daar we op verschillende beleidsdomeinen intergemeentelijk met hen samenwerken.

Juridische grond:
Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De grondwet, meer bepaald artikelen 41, 162 en 170, §4, waarin onder meer wordt bepaald dat geen last of belasting door de agglomeratie, de federatie van gemeenten of de gemeente kan worden ingevoerd dan krachtens een beslissing van hun raad.

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, artikelen 2, 40, §3, 41, 14°, 56, §3, 7°, 252, 285 tot en met 288, 300 en 326 tot en met 335, waarin onder meer wordt bepaald dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt, waaronder de gemeentelijke belasting- en retributiereglementen.

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Wetboek van de Inkomstenbelastingen en het Invorderingswetboek van 13 april 2019.

Wetboek van de Inkomstenbelastingen van 10 april 1992 en het Invorderingswetboek van 13 april 2019.

Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 2.9 tot en met 2.14, voorziet de mogelijkheid voor gemeenten om een register van leegstaande woningen en gebouwen bij te houden.

Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur en betreffende de wijze waarop reglementen en verordeningen worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones.

Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 betreffende het decreet van 30 mei 2008 inzake de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Het gemeenteraadsbesluit van 27 april 2026 houdende de goedkeuring van het inventarisatiereglement en belastingreglement voor leegstaande woningen en gebouwen voor de periode 2026-2031.

Het gemeenteraadsbesluit van 22 september 2025 houdende de goedkeuring van het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project lokaal woonbeleid van IGO div voor de periode 2026-2031.

Adviezen:
Niet van toepassing.

Procedure:
Niet van toepassing.

Financiële weerslag:
De ontvangsten zijn ingeschreven in het meerjarenplan 2027-2031 onder de jaarbudgetrekening 2027/ACT-134/0020-00/73740000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN en is dus noodzakelijk voor het behoud van een gezonde financiële toestand van de gemeente.

BESLUIT: **15 stemmen ja:** Lobke Michiels, Michel Baert, Annick DeKeyser, Bert Meulemans, Ellen Leaerts, Nick Doms, Daisy De Neef, Ann Morissens, Willy Stroobants, Patrick Pelsmaekers, Johan Neefs, Marc Usewils, Alex De Coninck, Remi Serranne en Wouter Decat.
2 stemmen tegen: Karin Derua en Jurgen Vervaeck.
5 onthoudingen: Hans Crol, Cynthia Van de Vloet, Brent Vercauter, Vally Mommens en Nele Hiers.

art. 1
De gemeenteraad besluit het inventarisatie- en belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2027 tot en met 2031 goed te keuren:

Artikel 1 – Begripsomschrijving

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:
1° Administratie: de administratieve eenheid van IGO div, belast met de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het register van leegstaande woningen en gebouwen.

2° Beveiligde zending: één van de volgende betekeningswijzen:
- een aangetekende zending;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

3° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, met inbegrip van de bijgebouwen, met uitsluiting van bedrijfsruimten zoals bedoeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

4° Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5° Pand: een gebouw of een woning.

6° Kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche, of een kookgelegenheid ontbreekt en waarvan de bewoners voor één of meer van deze voorzieningen aangewezen zijn op gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

7° Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of erfpacht;
- het vruchtgebruik.

8° Opnamedatum: de datum waarop een woning of gebouw wordt opgenomen in het register van leegstaande woningen en gebouwen, zijnde de datum van verzending van de akte.

9° Verjaardag: het ogenblik waarop een (nieuwe) periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het register van leegstaande woningen en gebouwen is geschrapt.

10° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement.

11° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen, Pastorijstraat 2, 3190 Boortmeerbeek.

12° Leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend. Voor de bepaling van de totale vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw stemt overeen met de functie die blijkt uit een voor het gebouw of voor gedeelten ervan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Indien voor het gebouw geen vergunning of melding voorhanden is, of indien de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gebruik dat gewoonlijk van het gebouw wordt gemaakt voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals blijkt uit aangiften, akten of andere bewijsstukken.

Een gebouw dat hoofdzakelijk dient voor een economische activiteit als 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 als leegstaand beschouwd zolang de beoefenaar van die activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet kan worden afgesplitst. Een gedeelte kan pas worden afgesplitst indien het, na de sloop van de overige gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

13° Leegstaande of oneigenlijk in gebruik zijnde woning: een woning wordt als leegstaand of oneigenlijk in gebruik zijnde beschouwd wanneer zij gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden niet wordt aangewend overeenkomstig de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en die voor die woning is uitgereikt.
Indien voor de woning geen vergunning of melding voorhanden is, of indien de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt de functie afgeleid uit het gebruik dat gewoonlijk van de

woning wordt gemaakt voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals blijkt uit aangiften, akten of andere bewijsstukken.

14° Administratieve akte: het genummerde document dat de inventarisatiedatum, de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het gebouw, de houder(s) van het zakelijk recht, de beslissing tot opname in het leegstandsregister en de beroepsmogelijkheid tegen opname in het leegstandsregister omvat.

Artikel 2 – Leegstandsregister en leegtandsindicaties

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

1° een lijst van leegstaande gebouwen;
2° een lijst van leegstaande woningen.

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

1° het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning of van een aangifte als tweede verblijf;
2° een onterechte aanmelding of aangifte als tweede verblijf;
3° de materiële en/of fysieke 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 nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het 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 of is niet wind- en waterdicht;
8° het pand is geheel of gedeeltelijk ongemeubileerd;
9° een normaal gebruik van het pand overeenkomstig zijn functie is onmogelijk aangezien het pand geheel of grotendeels vernield is;
10° het pand wordt niet gebruikt overeenkomstig de vergunde functie of meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte wordt gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet overeenkomstig de functie van het gebouw aangewend;
11° het pand vertoont één of meer van de volgende uitwendige tekenen van leegstand: een uitpuilende, dichtgeplakte of ontbrekende brievenbus, geblindeerde raamopeningen, langdurig neergelaten rolluiken, of een langdurig niet of slecht onderhouden omgeving of tuin;
12° het ontbreken van een actief vestigingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen op het betrokken 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 aangegeven openingsuren of het ontbreken van een naam of logo op het gebouw;
15° de feitelijke vaststelling van de afwezigheid van uitrustings-, verkoopmateriaal of goederen in het gebouw;
16° getuigenissen;
17° andere indicaties die kunnen worden vastgesteld en die worden opgesomd in het verslag dat aan de akte wordt toegevoegd.

Artikel 3 – Wijze van inventarisatie en leegstandsregister

§1. Overeenkomstig 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 bevoegd zijn voor onderzoek, controle en vaststelling. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband voert alle taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en Gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waaraan één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag worden toegevoegd. In het verslag worden de indicaties vermeld die de leegstand staven. De houder van het zakelijk recht wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van deze vaststelling.

§3. De toestand van leegstand wordt vastgesteld door de registerbeheerder op basis van het openbaar domein of vanaf publiek toegankelijke locaties.

§4. IGO div, als intergemeentelijk samenwerkingsverband voor lokaal woonbeleid, houdt voor de gemeente een register van leegstaande woningen en gebouwen bij.
Het leegstandsregister bevat minstens de volgende gegevens:

1. het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw
2. de kadastrale gegevens van de woning of het gebouw
3. de identiteit en het adres van de houders van een zakelijk recht
4. het nummer en de datum van de akte
5. de vastgestelde gebreken en tekenen van verval die aanleiding geven tot de opname

§5. De datum van de akte geldt als datum van vaststelling en als opnamedatum in het register van leegstaande woningen en gebouwen.

§6. Een woning of gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, en omgekeerd.

Artikel 4 – Kennisgeving van de registratie

§1. Alle houders van een zakelijk recht op de woning of het gebouw, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden via een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen.

§2. De kennisgeving bevat minstens:

- de akte
- informatie over de gevolgen van de opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het register
- informatie over de procedure tot schrapping uit het register van leegstaande woningen en gebouwen

§3. De beveiligde zending wordt verstuurd naar de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Indien de woonplaats niet gekend is, wordt de zending verstuurd naar de verblijfplaats. Indien ook de

verblijfplaats niet gekend is, wordt de kennisgeving verzonden naar het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Gelet op de ter zitting ingediende amendementen van de Anders.Boortmeerbeek-fractie dewelke na stemming tijdens de zitting werden aangenomen worden volgende wijzigingen aan de tekst aangebracht:
Artikel 5 – Beroep tegen opname uit het leegstandsregister
wordt vervangen door:
Artikel 5 – Beroep tegen opname in het leegstandsregister

Gelet op de ter zitting ingediende amendementen van de Anders.Boortmeerbeek-fractie dewelke na stemming tijdens de zitting werden aangenomen worden volgende wijzigingen aan de tekst aangebracht:
§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan de houder van een zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.
Het beroepschrift is ondertekend en bevat minstens de volgende gegevens:

1° de identiteit en het adres van de indiener;
2° het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het register van leegstaande woningen en gebouwen ten onrechte gebeurt. De registratie kan worden betwist met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.
4° Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.

wordt vervangen door:
§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na de datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 4, kan de houder van een zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Als datum van het beroepschrift geldt de datum van de beveiligde zending.
Het beroepschrift is ondertekend en bevat minstens de volgende gegevens:

1° de identiteit en het adres van de indiener;
2° het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
3° de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het register van leegstaande woningen en gebouwen ten onrechte gebeurt. De registratie kan worden betwist met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

Gelet op de ter zitting ingediende amendementen van de Anders.Boortmeerbeek-fractie dewelke na stemming tijdens de zitting werden aangenomen worden volgende wijzigingen aan de tekst aangebracht:
§2. Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt deze persoon een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toe aan het dossier, tenzij hij optreedt als raadsman die als advocaat of advocaat-stagiair is ingeschreven aan de schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.
wordt vervangen door:
§2. Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt deze persoon een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toe aan het

dossier, tenzij hij optreedt als raadsman die als advocaat of advocaat-stagiair is ingeschreven aan de schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging.

§3. De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging. Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1.

§4. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener. De indiener kan een aangepast of nieuw beroep indienen zolang de beroepstermijn, niet is verstreken.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op basis van de stukken wanneer de feiten vatbaar zijn voor een directe en eenvoudige vaststelling. Wanneer een onderzoek op basis van de stukken niet volstaat, voert de administratie die belast is met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen een feitenonderzoek uit.

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

§7. Als de beslissing tot opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen niet tijdig wordt betwist, of als het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het register van leegstaande woningen en gebouwen.

§8. 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 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 § 6, kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg, ten vroegste zes maanden na de datum van ontvangst van het beroep door de gemeente. De artikelen 1385decies en 1385undecies van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

Indien er meerdere houders van een zakelijk recht op een woning of gebouw zijn en aan één van hen een vrijstelling wordt toegekend, geldt deze vrijstelling voor alle houders van het zakelijk recht, ook wanneer de andere houders geen aanvraag tot vrijstelling indienen.

Artikel 6 – Heffingstermijn en belastbaar feit

Voor de aanslagjaren 2027 tot en met 2031 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

De belasting op een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd zodra deze gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister is geschrapt, wordt bij het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden opnieuw een belasting verschuldigd.

Artikel 7 – Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op het leegstaande gebouw of de leegstaande woning vanaf het ogenblik dat het pand gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§2. Indien er meerdere houders van een zakelijk recht zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. Dit betekent dat de volledige belastingschuld bij elk van hen kan worden ingevorderd.

§3. Bij de overdracht van een zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger ervan in kennis stellen van de opname van het goed in het gemeentelijk leegstandsregister. Daarnaast bezorgt de overdrager binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte per aangetekende zending een kopie van de notariële akte of een door de notaris opgesteld attest van overdracht aan de gemeente.

Dit attest of deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- de naam, het adres en het eigendomsaandeel van de verkrijger van het zakelijk recht;
- de datum van de akte en de naam en standplaats van de notaris;
- een nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Bij gebrek aan deze kennisgeving wordt de overdrager, in afwijking van §1, beschouwd als belastingplichtige voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht wordt gevestigd.
Zolang de woning of het gebouw niet uit het gemeentelijk leegstandsregister wordt geschrapt, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname in het register.

Artikel 8 – Tarief van de belasting

§1. De belasting op een leegstaande woning of een leegstaand gebouw dat is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister bedraagt:

- 1.500,00 euro bij het verstrijken van een eerste opeenvolgende periode van twaalf maanden;
- 3.000,00 euro bij het verstrijken van een tweede opeenvolgende periode van twaalf maanden;
- 4.500,00 euro bij het verstrijken van een derde opeenvolgende periode van twaalf maanden;
- 6.000,00 euro bij het verstrijken van een vierde opeenvolgende periode van twaalf maanden en voor elke daaropvolgende periode van twaalf maanden.

§2. De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2027 tot en met 2031.

Artikel 9 – Vrijstellingen

§1. Persoonsgebonden vrijstellingen. Van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. De vrijstelling wordt toegekend wanneer de erkende ouderenvoorziening waar de belastingplichtige verblijft hiervan het bewijs levert. Deze vrijstelling geldt gedurende 12 maanden vanaf de datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen. De vrijstelling geldt uitsluitend voor de woning waar de belastingplichtige vóór de opname in de erkende ouderenvoorziening gedomicilieerd is. De vrijstelling wordt verlengd zolang het verblijf in de erkende ouderenvoorziening voortduurt;

2° De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf van minstens één jaar in een erkende psychiatrische instelling verblijft. Deze vrijstelling geldt uitsluitend voor de woning waar de belastingplichtige vóór de opname in de erkende psychiatrische instelling gedomicilieerd is. De vrijstelling wordt toegekend wanneer de instelling waar de belastingplichtige verblijft het bewijs van het langdurige verblijf levert. De vrijstelling geldt gedurende 12 maanden vanaf de datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen. De vrijstelling wordt verlengd zolang het verblijf van de belastingplichtige in de psychiatrische instelling voortduurt;

3° De belastingplichtige die gedurende minder dan één jaar houder is van een zakelijk recht op het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende 24 maanden na het verkrijgen van het zakelijk recht. De vrijstelling wordt toegekend wanneer een bewijs van overdracht wordt voorgelegd in de vorm van een kopie van de notariële akte of een attest van overdracht, opgemaakt door de notaris;

4° De belastingplichtige van wie de handelingsbekwaamheid beperkt is ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 12 maanden vanaf de datum van opname van de leegstaande woning in de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen, tenzij de gerechtelijke beslissing eerder wordt opgeheven. Deze vrijstelling kan slechts eenmaal worden verlengd met een periode van 12 maanden;

§2. Objectgebonden vrijstellingen. Van de belasting op leegstaande woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:

1° de woning of het gebouw wordt gerenoveerd, blijkens een geldige omgevingsvergunning, voor zover wordt aangetoond dat de vergunde werken de leegstand rechtstreeks aanpakken. Deze vrijstelling geldt gedurende een termijn van 36 maanden vanaf de datum van afgifte van de vergunning. Deze vrijstelling is niet verlengbaar en niet cumuleerbaar met de vrijstelling vermeld onder 2°;

2°; de woning of het gebouw wordt gerenoveerd zonder dat een omgevingsvergunning of melding vereist is, voor zover wordt aangetoond dat deze renovatiewerken de leegstand rechtstreeks aanpakken. In dat geval wordt een renovatiedossier voorgelegd dat minstens de volgende elementen bevat:

1. een plan of tekening en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
2. een overzicht van de werken die niet omgevingsvergunnings- of meldingsplichtig zijn en die worden uitgevoerd;
3. een raming van de kosten, vergezeld van offertes, facturen en bestekken van de uit te voeren en reeds uitgevoerde werken;
4. een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt wanneer de werken worden uitgevoerd;
5. een akkoord van de mede-zakelijk gerechtigden, indien van toepassing.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 36 maanden vanaf de start van de werken, zijnde de indiening van het renovatiedossier. De vrijstelling is niet verlengbaar en niet cumuleerbaar met de vrijstelling vermeld onder 1°;

3° voor de woning of het gebouw wordt een offerte voor sloop ondertekend. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 12 maanden vanaf de datum van de offerte en kan door dezelfde houders van het zakelijk recht slechts eenmaal worden aangevraagd. Deze vrijstelling is niet verlengbaar;

4° de woning of het gebouw ligt binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of kan niet langer het voorwerp uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

5° de woning of het gebouw is vernield of beschadigd ten gevolge van een plotse ramp, voor zover wordt aangetoond dat deze ramp de rechtstreekse oorzaak van de leegstand is. Onder een ramp wordt verstaan iedere gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of gedeeltelijk onmogelijk wordt. De belastingplichtige toont dit aan met alle mogelijke bewijsmiddelen en verklaringen. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 36 maanden vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;

6° de woning of het gebouw kan niet daadwerkelijk worden gebruikt omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van 12 maanden vanaf de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik. De vrijstelling kan telkens met een periode van 12 maanden worden verlengd. De bewijslast hiervan rust op de belastingplichtige.

§3. De vrijstelling van belasting heeft geen invloed op de opname van de woning of het gebouw in het register van leegstaande woningen en gebouwen. De anciënniteit van de opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen loopt verder tijdens de periode van vrijstelling. Wanneer de grond voor vrijstelling wegvalt, wordt de belasting berekend op basis van de oorspronkelijke opnamedatum in het register.

Artikel 10 – Inkohiering

De belasting wordt gevestigd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 11 – Betalingstermijn

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

Artikel 12 – Bezwaar

De aanvraag tot vrijstelling van de heffing wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, gericht aan het college van burgemeester en schepenen vóór het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na de datum van opname in het register van leegstaande woningen en gebouwen. Zodra de verjaardag van de opnamedatum verstrijkt, kan de gemeente overgaan tot de invordering van de heffing.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag, een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen 3 maanden te rekenen vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de

belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

Bezwaarschriften kunnen per post Pastorijstraat 2 te 3190 Boortmeerbeek of via elektronische weg per e-mail fd@boortmeerbeek.be worden ingediend binnen de termijn en onder de voorwaarden zoals hierboven vermeld.

De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen. Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

Het college van burgemeester en schepenen of het personeelslid dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen vijftien dagen na de indiening van het bezwaarschrift.

Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Artikel 13 – Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt zodra de houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden overeenkomstig de functie wordt aangewend.
Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt zodra de houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden overeenkomstig de functie wordt aangewend. IGO vermeldt als schrappingsdatum de eerste dag waarop het gebouw of de woning overeenkomstig de functie wordt aangewend.

§2. Indien een woning of gebouw wordt gesloopt, wordt deze uit het leegstandsregister geschrapt. De houder van het zakelijk recht levert hiervan het bewijs, bijvoorbeeld aan de hand van foto's. Een woning of gebouw dat wordt gesloopt, kan pas uit het leegstandsregister worden geschrapt wanneer al het puin op het perceel volledig wordt opgeruimd.

§3. Voor de schrapping uit het register van leegstaande woningen en gebouwen richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat minstens:

1) de identiteit en het adres van de indiener;
2) het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek tot schrapping betrekking heeft;
3) de bewijsstukken, vermeld in § 1, die aantonen dat de woning of het gebouw uit het register van leegstaande woningen en gebouwen kan worden geschrapt.

§4. Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.
Als het verzoek wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt deze een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging toe aan het dossier, tenzij hij optreedt als raadsman die als advocaat of advocaat-stagiair is ingeschreven aan de balie.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn om de woning of het gebouw uit het register van leegstaande woningen en gebouwen te schrappen en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker met een

beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing. Als de kennisgeving niet binnen de voorgeschreven termijn gebeurt, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd. Wanneer het verzoek wordt ingewilligd, wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het register van leegstaande woningen en gebouwen. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum van schrapping uit het register van leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 14 – Bekendmaking, inwerkingtreding en bestuurlijk toezicht

Het belastingreglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 289 t.e.m. 288 van het decreet lokaal bestuur. Dit besluit vervangt het besluit van de gemeenteraad van gemeentelijk reglement van de gemeenteraad op 27 april 2026, houdende de belasting van leegstaande woningen en gebouwen op en treedt in werking op 1 januari 2027.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur.

Aldus gedaan in zitting datum als boven

De algemeen directeur
get. Kris Lamberts

De voorzitter
get. Lobke Michiels

Voor eensluidend uittreksel:
Boortmeerbeek, 25 november 2026

Ingevolge delegatiebesluit van 21 oktober 2025

De algemeen directeur

Digitally signed by Kris Lamberts (Signature)
Date: 26/11/2026 10:59:46

Kris Lamberts

Gemeente Boortmeerbeek - Prov. Vlaams-Brabant -

De burgemeester

Digitally signed by Michel Baert (Signature)
Date: 25/11/2026 16:14:11

Michel Baert