

Uittreksel
gemeenteraad
18 december 2025

Aanwezig: Hans Soetemans, voorzitter gemeenteraad
Luc Van Hove, burgemeester
Rudolf Willems, Paula Henderickx, Steven Van Staeyen, Conny Van den Heuvel, Jelle Lauwereys, Maria Van Rompaey, Johan Steylaerts, Raf Kenis, Jan Valckx, Els Smits, Lies Verstraeten, Bart Oorts, Els Struyfs, Hans Lambert, Jef Leirs, Wouter Van Deuren, Dieter Stulens, Bram Cools, Patrick Ven, Peter Smets, leden
Annick Smeets, algemeen directeur

Verontschuldigd: Mieke Maes, schepen

**REGLEMENT EN BELASTING OP LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN WONINGEN:
AANPASSEN EN HERNIEUWEN**

De gemeenteraad,

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

Gelet op zijn beslissing van 17 november 2011 waarbij het reglement voor inventarisatie van leegstand werd goedgekeurd.

Gelet op zijn beslissing van 19 december 2019 waarbij het belastingreglement op leegstand van gebouwen en woningen werd goedgekeurd.

Gelet op het decreet Grond- en Pandenbeleid (DGPB) van 27 maart 2009, en latere wijzigingen.

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 11 september 2020.

Overwegende dat de Vlaamse Codex Wonen de gemeente aanstelt als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid;- dat het wenselijk is om op het grondgebied van de gemeente het patrimonium dat beschikbaar is voor wonen ook optimaal te benutten en dat langdurige leegstand van woningen en gebouwen zorgt voor verloedering en om die reden voorkomen en bestreden moet worden.

Overwegende dat er nog woningen en gebouwen leegstaan in Zandhoven en dat het koppelen van een belasting hieraan een doeltreffend middel is om eigenaars er toe aan te zetten om actie te ondernemen.

Overwegende dat een gemeentelijk reglement dient aangenomen te worden waarin de indicaties van leegstand en de procedure tot stelling van de leegstand worden vastgesteld.

Overwegende dat het aangewezen lijkt om voormelde reglementen aan te passen en te hernieuwen.

Gelet op het ontwerp van "Reglement en belasting op leegstand van gebouwen en woningen" dat wordt voorgelegd;- dat met de inhoud van dit reglement kan akkoord gegaan worden.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente en gelet op de noodzaak om het budgettaire evenwicht te behouden.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Publieke stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Artikel 1.

Voor de toepassing van dit reglement gelden de begripsomschrijvingen zoals opgenomen in artikel 1.3 in boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2.

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. De bestemming van het gebouw blijkt uit de vergunning(en) of de kadastrale gegevens.

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet effectief gebruikt wordt als woning. Met woning wordt elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande bedoeld.

Een nieuw gebouw of nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien voormeld gebouw of woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig de functie. Het gemeentebestuur houdt een register bij waar de leegstaande gebouwen en woningen worden in opgenomen.

Artikel 3.

1. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig artikel 2.10 van Boek 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
2. De administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of woning op basis van volgende indicaties:
 - het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
 - het vermoeden van domiciliefraude;
 - namen en opschriften verwijzen niet naar huidige eigenaars, bewoners of gebruikers van het pand;
 - het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
 - het vermoeden dat het gebouw of de woning niet gebruikt wordt overeenkomstig de vergunde functie;
 - nutsvoorzieningen:
 - het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
 - een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
 - de aanwezigheid van een attest dat de waterleiding reeds meer dan één jaar afgesloten is;
 - de aanwezigheid van een attest dat de elektriciteit reeds meer dan één jaar afgesloten is;
 - de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig art. 15 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;
 - het langdurig aanbieden van het gebouw of de woning als 'te huur' of 'te koop';
 - de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden (bv. door een verzegelde of geblokkeerde toegang);
 - geblindeerde (bv. dichtgeplakt, dichtgeschilderd), dichtgemaakte (bv. dichtgetimmerd, gemetseld) of gesupprimeerde raamopeningen;
 - langdurig gesloten (rol)luiken;
 - onafgewerkte, vernielde, ontbrekende en/of sterk vervuilde elementen:
 - de winddichtheid van het gebouw of de woning is niet gewaarborgd (bv. glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);

- de waterdichtheid van het gebouw of de woning is niet gegarandeerd - zeer zware infiltraties via dak / gevel(s);
 - onafgewerkte ruwbouw;
 - ernstige inpandige vernielingen: het gebouw of de woning is deels vernield of gesloopt;
 - ernstig vervuild glas en/of buitenschrijnwerk;
 - storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving / tuin;
 - uitpuilende, dichtgemaakte of ontbrekende brievenbus;
 - het gebouw of de woning is helemaal of gedeeltelijk niet bemeubeld;
 - getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.
3. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, met vermelding van de elementen die de leegstand staven. De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De datum van de administratieve akte geldt als datum van de vaststelling van leegstand.

Artikel 4.

Alle houders van het zakelijk recht, zoals gekend bij de administratie van het gemeentebestuur op basis van de gegevens van het kadaster, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om het gebouw of de woning op te nemen in het leegstandsregister.

De houder van het zakelijk recht kan binnen dertig dagen na betekening bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen via beveiligde zending.

Dit bezwaar bevat minimaal:

- gegevens van het betrokken goed;
- naam, adres en handtekening van de bezwaarindiener;
- motivering van bezwaar, inclusief eventuele bewijsstukken.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van het ontvangst van het bezwaar. De beslissing wordt per beveiligde zending betekend.

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het bezwaar van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning op in het leegstandsregister vanaf de datum van de administratieve akte. De houder van het zakelijk recht kan tegen de beslissing over het bezwaar beroep instellen bij de rechtbank van eerste aanleg binnen een termijn van drie maanden.

Artikel 5.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als 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 als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie.

De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de gemeente:

- ingediend d.m.v. een beveiligde zending;
- minimaal de volgende gegevens bevattend:
 - de gegevens van het betrokken goed;
 - naam, adres en handtekening van de indiener;
 - motivering van bezwaar, inclusief bewijsstukken.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het leegstandsregister. De datum van beslissing van het college van burgemeester en schepenen geldt als datum van schrapping uit het leegstandsregister.

Artikel 6.

Met ingang van 1 januari 2026 en voor een termijn eindigend op 31 december 2031, wordt een belasting geheven op gebouwen en woningen die gedurende ten minste twaalf opeenvolgende

maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het leegstaande 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 twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 7.

1. Van de belasting wordt vrijgesteld, de belastingplichtige:
 1. die in een erkende zorginstelling verblijft (bv. ouderenvoorzieningen, psychiatrische instelling, geneeskundige instelling), en dit enkel voor de woning waar de houder van het zakelijk recht laatst verbleef voor zijn opname in de zorginstelling;
 2. waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
 3. die sinds minder dan een jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor de eerste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.
2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:
 1. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig of goedgekeurd onteigeningsplan en aangeduid is als te onteigenen goed;
 2. krachtens decreet, beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht (of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht) en waarvoor een restauratiepremierdossier is ingediend bij de bevoegde overheid en ontvankelijk verklaard is;
 3. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
 4. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden wegens een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
 5. gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteits- of sloopwerkzaamheden met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken i.f.v. de huidige (woning)kwaliteitsnormen, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van vijf jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de vergunning;
 6. een renovatieproject betreft dat in zijn totaliteit niet vergunningsplichtig is, op voorwaarde dat het gebouw of de woning gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat er renovatiewerken worden uitgevoerd aan het belaste pand, waarbij het wordt aangepast aan de huidige (woning)kwaliteitsnormen. Het gedetailleerd renovatieschema dient volgende stukken te bevatten:
 - een tekening of schets van het pand met aanduiding van de (geplande) werken;
 - een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken, inclusief timing;
 - een raming van de kosten van de werken middels:
 - hetzij een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - hetzij een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - hetzij een combinaties van beide offertes.
 - een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd (gaan) worden; met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op de ontvangstdatum van het renovatieschema.

7. een renovatieproject betreft, uitgevoerd door een erkende woonmaatschappij, IGEAN, AGB of OCMW, op voorwaarde dat aangetoond wordt dat een volledig renovatiedossier werd ingediend bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, voor een termijn van zes jaar vanaf ontvangst van de bewijsstukken;
 8. een handelszaak met bovenliggende/gekoppelde woonst waarvan geen aparte toegang is tot de woonruimte en waarvan de uitbater van dit handelspand deze mee in gebruik heeft in functie van de handelsactiviteit
3. Een vrijstelling van de heffing kan aangevraagd worden bij de administratie via het daartoe bestemde aanvraagformulier. Die aanvraag moet worden ingediend via beveiligde zending. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

Artikel 8.

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt. Bij mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager de verkrijger er van in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister en het gemeentebestuur in kennis stellen van de overdracht. Bij ontstentenis van deze kennisgeving en voor zover de gemeente niet op de hoogte is van deze overdracht, wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na overdracht wordt gevestigd.

Artikel 9.

De belasting wordt vastgesteld op 1.500 euro voor een leegstaand gebouw of leegstaande woning voor de eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden op de leegstandsinventaris.

Indien het gebouw of de woning een tweede termijn van twaalf opeenvolgende maanden op de leegstandsinventaris is opgenomen, wordt de belasting vastgesteld op 3.000 euro.

Vanaf een derde termijn van twaalf opeenvolgende maanden opname op de leegstandsinventaris, wordt de belasting vastgesteld op 4.500 euro.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de leegstandsinventaris staat wordt herberekend bij een volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Artikel 10.

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

Artikel 11.

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

Artikel 12.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (in voorkomend geval) of de administratieve geldboete (in voorkomend geval) bezwaar 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 worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13.

Het reglement voor inventarisatie van leegstand zoals goedgekeurd in de gemeenteraadszitting van 17 november 2011 wordt ingetrokken m.i.v. 1 januari 2026.

Artikel 14.

De bekendmaking van dit reglement gebeurt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

Artikel 15.

Een afschrift van deze beslissing zal aan de dienst Secretariaat, de dienst Financiën en de dienst Omgeving worden overgemaakt.

Namens gemeenteraad,



Annick Smeets
algemeen directeur

Hans Soetemans
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 23 december 2025.