

Aanwezig: Paula Henderickx, Voorzitter Gemeenteraad  
Luc Van Hove, Burgemeester  
Joris Geens, Steven Van Staeyen, Rudolf Willems, Mieke Maes, Jelle Lauwereys, Schepenen  
Jozef Oorts, May Peeters, Paul Stulens, Hans Soetemans, Luc Verelst, Oliver Vertruyen, Mieke De Moor, Dirk Vercammen, Jordi De Vlam, Maria Van Rompaey, Ward Peeters, Tom Van Bergen, Monique Suls, Marijke Lambrechts, Paul Nagels, leden  
Annick Smeets, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Betty Bossaerts, Gemeenteraadslid

---

#### **BELASTING OP LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN WONINGEN: HERNIEUWEN**

De gemeenteraad,

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond – en pandenbeleid en alle latere wijzigingen, hierna Decreet grond – en pandenbeleid genoemd.

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2017 houdende de wijziging en de opheffing van diverse besluiten over wonen, wat betreft leegstand, verwaarlozing, ongeschikt – en onbewoonbaarverklaring en de technische normen voor sociale woningbouw.

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 houdende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

Gelet op zijn beslissing van 17 november 2011 waarbij het reglement voor inventarisatie van leegstand werd goedgekeurd (hierna genoemd het leegstandsregister).

Gelet op de financiële toestand van de gemeente en gelet op de noodzaak om het budgettair evenwicht te bewaren.

Overwegende dat langdurige leegstand van woningen en gebouwen zorgt voor verloedering en daarom moet voorkomen en bestreden worden.

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

Gelet op zijn beslissing van 13 februari 2014 en latere aanpassing van 16 oktober 2014 waarbij het belastingreglement op leegstand van gebouwen en woningen werd

goedgekeurd;- dat de voormelde belasting, eindigt op 31 december 2019, en dat het aangewezen is om deze belasting en het bijhorend tarief te behouden.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Na beraadslaging.

Publieke stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

## BESLUIT:

### Artikel 1.

Met ingang van 1 januari 2020 en voor een termijn van zes jaar eindigend op 31 december 2025, wordt een belasting geheven op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn 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 twaalf maanden verstrijkt.

Onder leegstaande gebouwen en woningen wordt verstaan de gebouwen en woningen omschreven in artikel 1.2 en 2.2.6 van het decreet grond – en pandenbeleid.

### Artikel 2.

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning 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 zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Een gemeente, alle aan de gemeente ondergeschikte besturen of een sociale huisvestingsmaatschappij (erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) is als houder van het zakelijk recht niet belastingplichtig.

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval van overdracht van het zakelijk recht moet de overdrager van het zakelijk recht de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister. Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie 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 als belastingschuldige beschouwd voor de eerst volgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

### Artikel 3.

De belasting wordt vastgesteld op:

1. Voor een leegstaand gebouw: 990 euro;
2. Voor een leegstaande woning:
  - a. 990 euro voor een ééngezinswoning;
  - b. 75 euro voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits – en

veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en latere wijzigingen;

c. 300 euro voor elke andere woning dan deze, vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris wordt de belasting vastgesteld op:

1. Voor een leegstaand gebouw: 1.980 euro;

2. Voor een leegstaande woning:

a. 1.980 euro voor een eengezinswoning

b. 150 euro voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits – en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en latere wijzigingen;

c. 600 euro voor elke andere woning dan deze, vermeld onder a) en b).

Indien het gebouw of de woning een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris wordt de belasting vastgesteld op:

1. Voor een leegstaand gebouw: 2.970 euro;

2. Voor een leegstaande woning:

a. 2.970 euro voor een eengezinswoning

b. 300 euro voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits – en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en latere wijzigingen;

c. 900 euro voor elke andere woning dan deze, vermeld onder a) en b).

#### Artikel 4.

1. Van de belasting wordt vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorzieningen verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische en/of geneeskundige instelling

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolgde een gerechtelijke beslissing;

3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend 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 goedgekeurd onteigeningsplan

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

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 omwille van 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 stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

6° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2 van de Vlaamse Wooncode;

7° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum

voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

8°

§1 Indien het gaat om een renovatieproject dat in zijn totaliteit niet – vergunningsplichtig is, kan er een vrijstelling verleend worden op voorwaarde dat de woning gerenoveerd wordt blijkens een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat er renovatiewerken aan het belaste pand uitgevoerd worden.

§2 Het gedetailleerd renovatieschema dient volgende stukken te bevatten:

- a. Een tekening of schets van het pand met aanduiding van de geplande werken;
- b. Een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
- c. 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 combinatie van beide offertes.

d. Een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd gaan worden;

§3 met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op de ontvangstdatum van het renovatieschema, deze vrijstelling kan slechts éénmaal door dezelfde eigenaars voor hetzelfde pand worden toegekend;

9° een handelszaak met bovenliggende 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. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk, samen met de aanvraag tot vrijstelling, de nodige bewijsstukken in te dienen bij de beheerder van het leegstandsregister.

#### Artikel 5.

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

#### Artikel 6.

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

#### Artikel 7.

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

#### Artikel 8.

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII, (Vestiging en Invordering van de belastingen) hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 onderzoek en controle), 4 bewijsmiddelen van de administratie, 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten van de schatkist,) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 9.

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

Namens de gemeenteraad,

Annick Smeets  
Algemeen directeur

Paula Henderickx  
Voorzitter Gemeenteraad

---

Voor eensluidend uittreksel,  
Zandhoven, 20 december 2019.

in opdracht



Annick Smeets  
Algemeen directeur



Paula Henderickx  
Voorzitter Gemeenteraad

