

BELASTINGREGLEMENT OP TWEEDE VERBLIJVEN

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

§1. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- administratie: de personeelsleden van het lokaal bestuur.
- belastingplichtige: de houder (of medehouder) van het zakelijk recht met betrekking tot een woning met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een woning;
- beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - 1) een (elektronisch) aangetekend schrijven,
 - 2) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
 - 3) via de gemeentelijke website indien een meldingsformulier voorzien is,
 - 4) elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;
- tweede verblijf: elke private woongelegenheden die niet het hoofdverblijf vormt van de eigenaar of huurder, maar die wel op elk moment door hem kan worden bewoond. Tweede verblijven zijn landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans, die al of niet ingeschreven zijn in de kadastrale legger;
- woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Toeristische logies die onder het Vlaamse Logiesdecreet van 5 april 2016 vallen, worden niet als woning beschouwd.

§2. Worden niet beschouwd als een tweede verblijf:

- woongelegenheden die minder dan 7 dagen per aanslagjaar bewoond worden of waarvoor het verbruik lager ligt dan 5 m³ water of 100 kWh elektriciteit, worden beschouwd als leegstaande woningen;
- lokalen waar een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend;

- garages, tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens;
- private woongelegenheden die niet voldoen aan de minimale criteria van bewoonbaarheid, zoals:
 - 1) instabiliteit of onveiligheid van de woning;
 - 2) stedenbouwkundige onverenigbaarheid;
 - 3) ontbreken van basismeubilair om er minstens te kunnen eten en slapen;
 - 4) ontbreken van sanitaire voorzieningen zoals een goed functionerend toilet, stromend water en aansluiting op de riolering;
 - 5) ontbreken van verwarmingsmogelijkheden om de woning op een veilige manier tot een normale temperatuur te verwarmen;
 - 6) afwezigheid van elektriciteit om de woning te kunnen verlichten en elektrische installaties veilig te kunnen gebruiken;
 - 7) geen toegang vanaf het openbaar domein.

Art. 2: Belastbaar feit

Er wordt een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op tweede verblijven op het grondgebied van de gemeente Zemst.

Art. 3: Aangifteplicht

§1. De belastingplichtige dient jaarlijks, uiterlijk op 1 juni van het aanslagjaar, een aangifte tweede verblijf in via het aangifteformulier dat beschikbaar is op de gemeentelijke website. De administratie kan bijkomende bewijsstukken opvragen en/of een controle ter plaatse uitvoeren.

§2. De administratie bezorgt aan de belastingplichtige een "voorstel van aangifte".

Als de gegevens op dit voorstel onjuist of onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar stuurt de belastingplichtige uiterlijk op 30 juni van het aanslagjaar het voorstel verbeterd en vervolledigd terug. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel van aangifte geldt in dat geval als aangifte.

Als de gegevens op dit voorstel overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, is de belastingplichtige niet verplicht dit formulier tegen de voormelde indieningsdatum terug te sturen. In dat geval is automatisch aan de aangifteplicht voldaan en wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens vermeld op het toegestuurd voorstel van aangifte.

§3. Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve gevestigd mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen.

§4. De tweede verblijven worden bijgehouden in een register.

Art. 4: Belastingplichtige

§1. De belasting is éénmalig en voor het volledige kalenderjaar verschuldigd per tweede verblijf. De belasting blijft verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op 1 januari van het aanslagjaar, ook ingeval van eigendomsoverdracht in de loop van het kalenderjaar.

§2. De houder van het zakelijk recht is ook belastingplichtig als de woning verhuurd wordt als tweede verblijf.

§3. Bij mede-eigendom wordt de belasting pro rata verdeeld volgens het eigendomsaandeel, maar alle mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige belasting.

Art. 5: Tarief van de belasting

Onverminderd de bepalingen van artikel 6 bedraagt de belasting € 1.000 per jaar en per tweede verblijf.

Art. 6: Belastingverhoging

§1. Bij gebrek aan aangifte binnen de termijn als vermeld in artikel 3, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte, wordt de belasting ambtshalve gevestigd.

§2. In het geval van de ambtshalve vestiging wordt de belasting verhoogd:

- met 25% in geval van een eerste nalatigheid;
- met 50% in geval van een tweede en daar opeenvolgende nalatigheid.

Art. 7: Wijze van inning

§1. De belasting wordt ingevorderd via een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen volgens de procedure beschreven in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Het bedrag van de verhoogde belasting zoals vermeld in artikel 6, §2 wordt ook ingekohierd.

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

Art. 8: Bezwaarprocedure

§1. De belastingschuldige of diens vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag of de belastingverhoging 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.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn door de belastingschuldige of diens vertegenwoordiger. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden. De termijn van drie maanden begint te lopen:

- op de derde werkdag na verzending per post, als het aanslagbiljet per post werd verstuurd;
- op de datum van elektronische verzending, als het aanslagbiljet elektronisch werd verzonden;
- op de datum waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige via het gedeelde informatiesysteem, als de belastingplichtige en het bestuur gebruik maken van hetzelfde informatiesysteem om berichten elektronisch uit te wisselen;

Art. 9: Vrijstelling

§1. Indien de belastingplichtige voldoet aan de voorwaarden kan deze een vrijstelling aanvragen voor het tijdelijk gebruik van de woongelegenheid als opvanglocatie voor personen in acute noodsituaties, zoals dakloosheid, huiselijk geweld of de plotselinge onbewoonbaarheid van de eigen woning. Deze opvang moet georganiseerd worden door (lokale) overheden of erkende maatschappelijke instellingen en mag niet bedoeld zijn voor reguliere of langdurige bewoning.

Om in aanmerking te komen voor de vrijstelling, moet de woning gedurende het kalenderjaar minimaal vier maanden effectief worden ingezet voor opvangdoeleinden. De vrijstelling geldt uitsluitend voor de maanden waarin de woning daadwerkelijk als opvanglocatie werd gebruikt. Voor de maanden waarin de woning niet wordt gebruikt als opvanglocatie, blijft de belasting op tweede verblijven van toepassing.

Dit gebeurt volgens volgende formule: aantal maanden dat de woning niet gebruikt werd als opvanglocatie : 12 x 1000 euro.

§2. De belastingplichtige toont het tijdelijk gebruik aan aan de hand van overtuigende bewijsstukken, zoals attesten van erkende instellingen, verslagen van hulpdiensten of gemeentelijke diensten. Een verklaring op eer volstaat niet als bewijs.

§3. De vrijstelling geldt uitsluitend voor het aanslagjaar waarin het tijdelijk gebruik heeft plaatsgevonden en moet jaarlijks opnieuw aangevraagd worden via beveiligde zending gericht aan het college van burgemeester en schepenen.

Art. 10: Toepassingstermijn:

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en is van kracht tot 31 december 2031.

Namens de raad,

Gezien en goedgekeurd in de zitting van 18 december 2025.



Jocelyn Bruggeman
Algemeen directeur



Alex Heyvaert
Voorzitter