

REGLEMENT TER BESTRIJDING VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

DEFINITIES

Artikel 1: In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Administratie: de administratieve eenheid van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonwinkel Noord, belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, aangeduid door het college van burgemeester en schepenen, zoals vermeld in artikel 2.15 en artikel 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
2. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een aangetekend schrijven;
 - een (elektronisch) aangetekende zending;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - via de gemeentelijke website indien een meldingsformulier voorzien is;
 - elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
3. Financiële dienst: de gemeentelijke dienst die zorgt voor de verzending van de aanslagbiljetten.
4. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1^o van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
5. Houder van het zakelijk recht: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
6. Opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister.
7. Verjaardag: het ogenblik waarop een nieuwe periode van twaalf maanden verstreken is sinds de opnamedatum, zolang de woning of het gebouw niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt.
8. Verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 2 van dit reglement.
9. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals vermeld in artikel 1.3, §1, 66^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

HOOFDSTUK 1: OPNAME

Art. 2: De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.

In het verwaarlozingsregister worden minimaal volgende gegevens opgenomen:

- Het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- Het dossiernummer;
- De datum van opname in het verwaarlozingsregister.

Art. 3: Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten. Op basis van het opnameattest wordt geoordeeld hoeveel indicaties van verwaarlozing aanwezig zijn.

Indien 3 of meer gebreken van categorie I (klein gebrek) of minstens 1 gebrek van categorie II (ernstig gebrek) aanwezig is, is er sprake van verwaarlozing.

Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van een genummerd opnameattest waaraan minstens één foto wordt toegevoegd. Het opnameattest bevat een opsomming van alle gebreken die aanleiding geven tot de opname in het verwaarlozingsregister. De datum van de vaststelling is de datum van het opnameattest en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarlozingsregister.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Art. 4: Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder van het zakelijk recht. Is de woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet bekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan het adres van de woning of het gebouw waarop het opnameattest betrekking heeft.

Art. 5: Binnen een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen van de derde werkdag die volgt op de beveiligde verzending van de kennisgeving vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister. Het beroepschrift dient per beveiligde zending bezorgd te worden aan de administratie.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- De bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister ten onrechte is gebeurd. De opname kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

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

Het beroepschrift is onontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen hierboven. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de administratie dit mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn die hierboven vermeld is, niet verstreken is.

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Art. 6: Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning of het gebouw twee of minder gebreken van categorie I en geen gebreken van categorie II vertoont die bij quotering in het model van opnameattest, vermeld in artikel 2, tot verwaarlozing zou leiden. In geval van sloop moet alle puin geruimd zijn.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de houder van het zakelijk recht een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De vermelding van het nummer van het opnameattest en het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- De bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het verwaarlozingsregister.

Als datum van het schrappingsverzoek geldt de datum van de beveiligde zending.

Als het verzoek ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het schrappingsverzoek geacht te zijn ingewilligd.

Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het verwaarlozingsregister. De indieningsdatum van het schrappingsverzoek geldt als datum waarop de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister wordt geschrapt.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

HOOFDSTUK 2: BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Art. 7: Er wordt voor de jaren 2023 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Art. 8: De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de opname.

Indien er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de verkoper of zijn notaris de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister. De verkoper of zijn notaris stelt de administratie binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte via beveiligde zending in kennis van de overdracht en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder van het zakelijk recht. Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van de hierboven genoemde als belastingplichtige beschouwd voor de volgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Art. 9: De belasting bedraagt:

- Als het gebouw of de woning een eerste termijn van twaalf opeenvolgende maanden in het register van verwaarlozing is opgenomen, bedraagt de belasting € 2.000 voor een verwaarloosde woning of gebouw.
- Indien de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register van verwaarlozing is opgenomen, bedraagt de belasting € 2.500 voor een verwaarloosde woning of gebouw.
- Indien de woning of het gebouw een derde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register van verwaarlozing is opgenomen, bedraagt de belasting € 3.000 voor een verwaarloosde woning of gebouw.
- Indien de woning of het gebouw een vierde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register van verwaarlozing is opgenomen, bedraagt de belasting € 3.500 voor een verwaarloosde woning of gebouw.
- Indien de woning of het gebouw een vijfde opeenvolgende termijn van twaalf maanden in het register van verwaarlozing is opgenomen, bedraagt de belasting € 4.000 voor een verwaarloosde woning of gebouw.
- Hierna wordt bij elke volgende opeenvolgende termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het register van verwaarlozing is opgenomen, het bedrag van de vijfde termijn, hetzij € 4.000 gehanteerd.

Het aantal termijnen dat een gebouw of een woning in het verwaarlozingsregister staat vervalt bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Art. 10: Indien de zakelijk gerechtigde van een bepaalde vrijstelling, zoals hieronder vermeld, gebruik wenst te maken moet de zakelijk gerechtigde zelf de nodige bewijsstukken voorleggen.

Een vrijstelling moet elk jaar opnieuw, per aanslagjaar aangevraagd worden op het moment dat de houder van het zakelijk recht het aanslagbiljet heeft ontvangen van de financiële dienst binnen de termijn voorzien in de bezwaarprocedure onder artikel 12.

De vrijstelling wordt aangevraagd via een beveiligde zending gericht aan het college van burgemeester en schepenen EN voorzien van de nodige bewijsstukken.

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

1. De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris of de notarisakte waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
- wanneer de belastingplichtige deel uitmaakt van een openstaande nalatenschap met betrekking tot de woning of het gebouw.

2. De belastingplichtige die een gedetailleerd renovatieschema voorlegt waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden waarbij de gebreken weggewerkt worden, die geleid hebben tot opname in het verwaarlozingsregister.

Het gedetailleerde renovatieschema bevat volgende bewijsstukken:

- indien van toepassing een goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning (behalve een sloopvergunning).
- een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van alle geplande werken;
- een raming van de kosten van de geplande werken via een van de volgende stukken:
 - een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer;
 - een offerte voor de levering van materialen als de werken in eigen beheer worden uitgevoerd;
 - een combinatie van beide offertes;
- een fotoreportage van de delen van de woning of het gebouw die gerenoveerd worden.

De belastingplichtige dient jaarlijks te bewijzen (a.d.h.v. facturen, foto's, etc.) dat de vooropgestelde werken uitgevoerd werden, zo niet zal de belastingplichtige alsnog een heffing moeten betalen.

Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand ten hoogste drie opeenvolgende belastingjaren verkregen worden.

3. De belastingplichtige die eigenaar-bewoner is en die aan de voorwaarden voldoet voor het verkrijgen van een Sociaal Verwarmingsfonds. De belastingplichtige heeft geen andere woning, gebouw of bouwgrond in eigendom in binnen- of buitenland dan de verwaarloosde woning.

- Om recht te hebben op deze sociale vrijstelling, moet de eigenaar-bewoner zelf contact opnemen met de sociale dienst van de gemeente, binnen een termijn van 1 maand, volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet van de woning in de verwaarloozingsinventaris;
- Een maatschappelijk werker van de sociale dienst zal, via een sociaal onderzoek nagaan of de eigenaar-bewoner voldoet aan de voorwaarden, waarna er een doorverwijzing volgt naar de woonconsulent. De woonconsulent bekijkt samen met de eigenaar-bewoner of deze in aanmerking komt voor Noodkoopfonds of begeleiding via de renovatiecoach van het energiehuis. De renovatiecoach kan een haalbaar traject (zowel qua timing als het financiële) uitwerken om de verwaarlozing van de woning aan te pakken en de begeleiding bij opvolging van het traject door de eigenaar-bewoner op zich nemen;
- Indien de eigenaar-bewoner nalaat contact op te nemen met de sociale dienst van de gemeente binnen de termijn van 1 maand, komt deze niet in aanmerking voor deze vrijstelling. De eigenaar-bewoner komt evenmin in aanmerking voor de sociale vrijstelling wanneer hij niet voldoet aan de voorwaarden en geen gevolg geeft aan de doorverwijzing door de sociale dienst van de gemeente naar de woonconsulent en nadien doorverwijzing naar de renovatiecoach van het energiehuis.

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is het gebouw en/of woning vrijgesteld dat:

4. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

5. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling maximum drie opeenvolgende belastingjaren kan worden verleend, te rekenen vanaf de datum van de vernieling of beschadiging. Onder een ramp wordt verstaan elke 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 ten dele onmogelijk wordt. Bewijs van schade door ramp dient voorgelegd te worden. Enkel van toepassing wanneer de woning of het gebouw voordien niet werd opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Art. 11: De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat jaarlijks vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 12: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 13: De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet via een beveiligde zending worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Na de indiening van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen. Een blanco bezwaarschrift kan op de website van gemeente Zemst gedownload worden.

Art. 14: Het huidig reglement vervangt integraal het belastingreglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 november 2019.

Art. 15: Overgangsbepalingen

Woningen en gebouwen die werden geregistreerd in het verwaarlozingsregister overeenkomstig alle voorgaande reglementen en die nog niet geschrapt zijn blijven opgenomen, met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

De zakelijk gerechtigde waarvan de woning of het gebouw een lopende vrijstelling heeft dient, indien zij toch een aanslagbiljet ontvangen binnen de bezwaarprocedure, een nieuwe vrijstelling of schrapping aan te vragen volgens de bepalingen van dit reglement. Indien deze aanvraag niet opnieuw gedaan wordt, wordt de zakelijk gerechtigde belastingplichtig.

Vrijstellingsmogelijkheden waarbij een maximaal aantal verlengingen werd vastgelegd houden ook rekening met toegekende vrijstellingen in het verleden onder voorgaande verwaarlozingsreglementen.

Voor de bepaling van het tarief van de belasting, zal er nog steeds gekeken worden naar de oorspronkelijke opnamedatum.

De houders van het zakelijk recht van elke woning of gebouw, opgenomen in het gemeentelijke verwaarlozingsregister, zullen op de hoogte gebracht worden van het nieuwe reglement via beveiligde zending.

Art. 16. Dit reglement wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en via het digitaal loket aan de toezichthoudende overheid bezorgd.

Art. 17. Dit besluit zal afgekondigd en bekendgemaakt worden volgens het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikels 287 en 288.

Namens de raad,

Gezien en goedgekeurd op de zitting van 21 december 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jocelyn Bruggeman
Algemeen directeur

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping loop on the left side and several vertical strokes on the right.

Serge Verhaeghe
Voorzitter