

REGLEMENT

TER BESTRIJDING VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Hoofstuk 1 - Begripsomschrijvingen

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

- administratie: de personeelsleden die door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van het intergemeentelijk samenwerkingsverband belast zijn met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. Zij bezitten onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden. De administratie voert alle taken uit met betrekking tot de opmaak, opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister;
- beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een (elektronisch) aangetekend schrijven,
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
 - c) via de gemeentelijke website indien een meldingsformulier voorzien is,
 - d) elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten zoals deze worden gedefinieerd in artikel 2, 1^o van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- houder (of medehouder) van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;
- verwaarlozingsregister: het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen
- woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Hoofdstuk 2: Opname

Art 2: Verwaarlozingsregister

§1. De administratie houdt een register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§2. In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw,
- het dossiernummer,
- de datum van opname in het verwaarlozingsregister.

Art 3: Vaststelling van verwaarlozing

§1. Een gebouw of een 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.

In het opnameattest wordt vastgesteld hoeveel indicaties van verwaarlozing aanwezig zijn in de woning of het gebouw.

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.

§2. Een verwaarloosde woning of gebouw wordt opgenomen in het verwaarlozingsregister aan de hand van het genummerde opnameattest, zoals bedoeld in §1, 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.

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

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

§5. Een woning die opgenomen is in het gemeentelijk register tweede verblijven, kan eveneens opgenomen worden in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, en omgekeerd.

Art 4: Kennisgeving van de opname

§1. Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname van de woning of het gebouw in het verwaarlozingsregister.

§2. 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 de 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: Beroep tegen de opname

§1. De houder van het zakelijk recht richt een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de gemeente op één van de volgende manieren:

- via e-mail aan woonloket@zemst.be
- per post aan het gemeentebestuur Zemst – college van burgemeester en schepenen, De Griet 1, 1980 Zemst
- via het beroepsschrift waarvan het model dat beschikbaar is op het digitale loket van de gemeentelijke website.

§2. Het beroepsschrift bevat minstens de volgende gegevens:

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

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

§3. De houder van het zakelijk recht dient het beroepsschrift in binnen een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de beveiligde zending zoals bepaald in artikel 4, §1.

§4. Het beroepschrift is niet-ontvankelijk als het niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in §1. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §2 niet verstreken is.

§5. Het college van burgemeester en schepenen beslist over de ontvankelijkheid en gegrondheid van de beroepschriften.

Het neemt zijn beslissing op basis van de ingediende bewijsstukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling.

Als een beslissing op stukken niet mogelijk is, voert de administratie een feitenonderzoek uit. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als voor het feitenonderzoek de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd, of verhinderd wordt.

§6. Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing en betekent deze aan de indiener binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na de indiening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. Als de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, blijft de woning of het gebouw opgenomen in het verwaarlozingsregister.

Art 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

§1. Een woning of gebouw wordt uit het verwaarlozingsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat:

- de woning of het gebouw maximaal twee gebreken van categorie I vertoont en geen gebreken van categorie II heeft, , zoals vastgesteld in het opnameattest, en deze toestand niet langer aanleiding geeft tot verwaarlozing;
- de woning of het gebouw volledig werd gesloopt, wat blijkt uit objectieve vaststellingen zoals de volledige ruiming van het puin.

Indien de aangeleverde bewijsstukken onvoldoende zijn, kan de administratie een aanvullend feitenonderzoek uitvoeren zoals bepaald in artikel 5, §4.

De administratie kan op eigen initiatief een woning of gebouw uit het verwaarlozingsregister schrappen, indien bij een controle ter plaatse blijkt dat maximaal twee gebreken van categorie I aanwezig zijn en geen gebreken van categorie II voorkomen, zoals vastgesteld in het opnameattest.

§2. De houder van het zakelijk recht richt een ondertekend en gemotiveerd verzoek tot schrapping aan de gemeente op één van de volgende manieren:

- via e-mail aan woonloket@zemst.be;
- per post aan gemeentebestuur Zemst – college van burgemeester en schepenen, De Griet 1, 1980 Zemst;
- via het verzoekschrift waarvoor het model dat beschikbaar is op het digitale loket van de gemeentelijke website.

Het gemotiveerd verzoek bevat minstens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- het adres van de woning of het gebouw waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken, zoals vermeld in §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 of indiening van het formulier via de gemeentelijke website.

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

§3. De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping van de woning of het gebouw uit het verwaarlozingsregister en het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek.

De gemeente brengt de verzoeker op de hoogte van de beslissing met een beveiligde zending.

Als het verzoek wordt 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.

§4. 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 3: Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

Art 7: Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. De gemeente heft een gemeentebelasting op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister van gemeente Zemst.

De belasting is voor het eerst verschuldigd op het ogenblik dat de woning of het gebouw zes opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

§2. Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd.

Art 8: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw.

§2. Bij mede-eigendom wordt de verwaarlozingsbelasting pro rata verdeeld volgens het eigendomsdeel, maar alle mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het volledige bedrag.

Een mede-eigenaar met een persoonsgebonden vrijstelling is vrijgesteld van betaling. De overige mede-eigenaars blijven in dat geval wel hoofdelijk aansprakelijk voor het resterende bedrag.

§3. In geval van overdracht van het zakelijk recht informeert de verkoper of diens notaris de verkrijger van het zakelijk recht vooraf dat het goed is opgenomen in het verwaarlozingsregister. De verkoper of diens notaris stelt de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de authentieke akte via beveiligde zending in kennis van de overdracht. De kennisgeving bevat minstens de volgende gegevens:

- het adres van de overgedragen woning of gebouw;
- naam en adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht en het eigendomsaandeel;
- datum van de akte van verkoop;
- naam en kantooradres van de notaris.

De belastingplicht gaat over op de nieuwe houder vanaf de datum van de akte van verkoop.

Bij ontbreken van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van §1, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende aanslag die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

In elk geval wordt er geen rekening gehouden met de tussen partijen gesloten overeenkomst aangaande de verschuldigde belasting.

Art 9: Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt:

- €2 000 per jaar, na 6 opeenvolgende maanden opname in het verwaarlozingsregister;.
- € 3 000 per jaar, na 18 opeenvolgende maanden;
- € 4 000 per jaar, na 30 opeenvolgende maanden;
- € 5 000 per jaar, na 42 opeenvolgende maanden;.
- € 6 000 per jaar, vanaf 54 opeenvolgende maanden.

§2. Wanneer een vrijstelling wordt toegekend, wordt bij het verstrijken van de vrijstellingsperiode opnieuw gekeken naar het totaal aantal opeenvolgende maanden dat het gebouw of de woning in het verwaarlozingsregister is opgenomen.

§3. Indien er een overdracht is van het zakelijk recht, vervalt de termijn dat de woning of een gebouw in het verwaarlozingsregister staat en begint deze termijn terug opnieuw te lopen.

Art 10: Wijze van inning

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

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

Art 11: Bezwaarprocedure

§1. De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting 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.

Reglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen

Het bezwaarschrift wordt schriftelijk ingediend en is ondertekend en gemotiveerd. Deze indiening gebeurt, op straffe van verval, binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Het bestuur verstuurt uiterlijk vijftien dagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding.

Het blanco bezwaarschrift is beschikbaar via het digitale loket van de website van de gemeente Zemst.

Artikel 12. Vrijstellingen

§1. De belastingplichtige kan in de volgende gevallen, bepaald in §2 en §3 van dit artikel, een vrijstelling vragen.

Een vrijstelling wordt jaarlijks aangevraagd.

§2. Voor volgende persoonsgebonden situaties kan een vrijstelling gevraagd worden:

1) de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder is van het zakelijk recht op de woning of het gebouw, voor de eerste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van dat zakelijk recht. Deze vrijstelling moet worden aangetoond met een attest van de notaris of de notariële akte waaruit de datum van verwerving blijkt.

2) De eigenaar-bewoner die aan de voorwaarden voldoet voor het verkrijgen van een Sociaal Verwarmingsfonds en geen andere woning, gebouw of bouwgrond in eigendom heeft in binnen- of buitenland dan de verwaarloosde woning, wordt vrijgesteld van belasting indien aan de voorwaarden voldaan wordt:

- de eigenaar-bewoner neemt contact op met de sociale dienst van de gemeente, binnen een termijn van één maand na de datum van kennisgeving van de opname van de woning in het verwaarloozingsregister;
- Een maatschappelijk werker van de sociale dienst gaat via een sociaal onderzoek na of de eigenaar-bewoner voldoet aan de voorwaarden, waarna er een doorverwijzing volgt naar een renovatiecoach. Deze renovatiecoach zal, samen met de eigenaar-bewoner een realistisch en haalbaar traject uitwerken om de verwaarlozing van de woning aan te pakken.

Er is geen vrijstelling:

- indien de eigenaar-bewoner nalaat contact op te nemen met de sociale dienst van de gemeente binnen de gestelde termijn;
- indien de eigenaar-bewoner geen gevolg geeft aan de doorverwijzing door de sociale dienst van de gemeente naar de renovatiecoach;
- indien de eigenaar-bewoner niet de nodige medewerking levert om de verwaarlozing op korte termijn weg te werken.

In geval van overdracht gaan de vrijstellingen niet over op een nieuwe houder van het zakelijke recht.

§3. Voor volgende gebouw- of woninggebonden situaties kan een vrijstelling gevraagd worden:

1) indien er grondig werd gerenoveerd in het jaar waarop de belasting betrekking heeft. De werken die werden uitgevoerd hebben betrekking op het wegwerken van de indicaties van verwaarlozing, zoals vermeld in het opnameattest. De volgende bewijsstukken worden voorgelegd:

- indien van toepassing een goedgekeurde stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning (geen sloopvergunning);
- een schets of plan met aanduiding van de uitgevoerde werken;
- een beschrijving van de uitgevoerde werken;
- facturen van de uitgevoerde werken;
- foto's van voor en na de renovatie.

Deze vrijstelling kan maximaal drie keer worden toegekend. Ze kan maar eenmalig aan dezelfde houder van het zakelijk recht worden toegekend.

2) indien de woning gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen vergunning meer kan worden afgeleverd wegens een voorlopig of definitief onteigeningsplan. Het goedgekeurd onteigeningsplan moet worden voorgelegd;

3) indien de woning vernield of beschadigd werd door een plotse ramp (brand of overstroming). De vrijstelling wordt toegekend op basis van een besluit van de burgemeester op grond van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. De vrijstelling geldt voor de eerste drie aanslagjaren na dat besluit.

Deze vrijstelling geldt ook enkel als de woning of het gebouw voor de ramp niet in het verwaarlozingsregister was opgenomen.

In deze gevallen wordt steeds de persoon zoals vermeld in artikel 8 van dit reglement vrijgesteld van de belasting.

Hoofdstuk 4: Overgangsbepalingen en toepassingstermijn

Art 13: Overgangsbepaling

§1. Woningen en gebouwen die vóór 1 januari 2026 zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, blijven opgenomen met behoud van hun opnamedatum. Deze opname blijft rechtsgeldig en vormt de basis van de toepassing van dit reglement, tenzij de eigenaar aantoont dat de woning of het gebouw niet langer verwaarloost is conform de bepalingen van dit reglement.

§2. Voor de bepaling van het belastingtarief voor woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister vóór 1 januari 2026, wordt verdergegaan van het laatste geheven bedrag, ongeacht of er een vrijstelling van toepassing is. De belasting wordt jaarlijks verhoogd met € 1.000, tot een maximum van € 6.000. Zodra dit bedrag is bereikt, blijft het jaarlijkse belastingbedrag behouden op € 6.000.

§3. Voor woningen of gebouwen die vóór de inwerkingtreding van dit reglement werden opgenomen in het verwaarlozingsregister, wordt de eerste belasting pas geheven na een totale opname van twaalf maanden, in plaats van na zes maanden. De daaropvolgende belasting vindt plaats na 18 maanden en gaat verder zoals bepaald in artikel 9 van dit reglement.

§4. Indien de houder van het zakelijk recht onder een vorig reglement een vrijstelling heeft verkregen voor meerdere aanslagjaren, dient hij vanaf de inwerkingtreding van dit reglement, een nieuwe aanvraag in conform de voorwaarden en procedure zoals bepaald in artikel 12. Eerdere bekomen vrijstellingen worden niet automatisch verlengd onder dit reglement.

§5. Bij vrijstellingen waarvoor een maximaal aantal verlengingen is vastgelegd, worden ook de vrijstellingen meegeteld die in het verleden zijn toegekend onder eerdere verwaarlozingsreglementen.

Art. 14: Oud reglement

§1. Dit reglement vervangt integraal het reglement ter bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 december 2023.

Art. 15: Toepassingstermijn

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

Namens de raad,

Gezien en goedgekeurd in de zitting van 18 december 2025



Jocelyn Bruggeman
Algemeen directeur



Alex Heyvaert
Voorzitter

