

BELASTINGREGLEMENT

Belastingreglement ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

Beslissing gemeenteraad van 19/12/2025

Gepubliceerd op website 22/12/2025

Belastingreglement ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

Deel 1: ALGEMEEN

Artikel 1: Belastbaar feit

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting gevestigd op woningen die opgenomen zijn in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in deze inventaris of, voor woningen die bij de inwerkingtreding van dit reglement reeds op de inventaris waren opgenomen, bij de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum.

Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

Artikel 2: Definitie

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.

Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Vlaamse Codex Wonen. De kwalificatie staat vermeld in het besluit waarmee de beslissing tot ongeschikt- en of onbewoonbaarheid wordt getroffen.

Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 1.3, 25° van de Vlaamse Codex Wonen. De kwalificatie staat vermeld in het besluit waarmee de beslissing tot ongeschikt- en of onbewoonbaarheid wordt getroffen.

Inventaris: de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19, §1 Vlaamse Codex Wonen.

Inventarisatiebeheerder: de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse regering belast wordt met het beheer van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Inventarisatiedatum: de datum waarop de woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang de woning niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving in de inventaris.

Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is (het aanslagjaar loopt vanaf 1 januari van het kalenderjaar tot en met 31 december van het kalenderjaar).

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.

DEEL 2: DE VLAAMSE INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN

Artikel 3: Opname in de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

De volgende woningen worden opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

1. woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 3.12 tot en met 3.18 van de Vlaamse Codex Wonen.
2. woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

De woningen worden in de Vlaamse inventaris opgenomen op de datum van het besluit van de burgemeester of, in het geval van een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in beroep, op de datum van het besluit van de Vlaamse regering.

Artikel 4: Kennisgeving van opname in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

Voor de woningen vermeld in artikel 3.1 geldt het besluit zoals vermeld in dat artikel als registratieattest. Voor de woningen vermeld in artikel 3.2 stelt de inventarisbeheerder door middel van een registratieattest de houder(s) van het zakelijk recht in kennis van de opname in de Vlaamse inventaris.

Artikel 5: Schraping uit de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

De inventarisbeheerder schrapt uit de lijst:

1. woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 15 tot en met 16quater van de Vlaamse Wooncode: op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de woning weer voldoet aan de vereisten en normen aan de hand van een conformiteitsattest of een proces-verbaal van de wooninspectie;
2. woningen dewelke gesloopt werden of een andere bestemming hebben gekregen, op basis van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring;
3. woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet: op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de burgemeester het onbewoonbaarheidsbesluit heeft opgeheven of een conformiteitsattest levert.

Als datum van schrapping vermeldt de inventarisbeheerder:

- de eerste dag waarop de woning weer voldoet aan de vereisten en normen;
- de eerste dag van de sloop of herbestemming;
- de datum van het opheffingsbesluit van de burgemeester.

Artikel 6: Melding

Elke overdracht van het zakelijk recht van een geïnventariseerd goed moet uiterlijk één maand na de overdracht schriftelijk gemeld worden door de overdrager van het zakelijk recht aan de inventarisbeheerder en ook de bevoegde gemeentelijke administratie - dienst ruimtelijke ordening rom@beersel.be te 1652 Beersel – Alsebergsteenweg 1046.

In dit schrijven staat minimaal vermeld:

- de datum van de overdracht;
- de naam en het adres van de nieuwe verkrijger(s);
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris voor zover van toepassing;
- de coördinaten van het betrokken onroerend goed.

DEEL 3: DE BELASTING OP DE ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN

Artikel 7: Tarief

§1. Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

- 753,00 euro voor een kamer, zoals gedefinieerd in artikel 2;
- 1.745,00 euro voor elke andere woning.

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

§2. Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, met een maximum van:

- 3.763,00 euro voor een kamer, zoals gedefinieerd in artikel 2;
- 8.724,00 euro voor elke andere woning.

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning op de inventaris staat wordt niet herberekend bij overdracht van het zakelijk recht van de betreffende woning.

§4. Voormelde bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de consumptieprijsindex en stemmen overeen met de index van november 2025. Zij worden jaarlijks herzien volgens het consumptieprijsindexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 8: Belastingplichtige

De belastingplichtige is degene die houder is van één van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot de ongeschikte of onbewoonbare woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt:

- de volle eigendom;

- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

Indien één van de zakelijke rechten, in onverdeeldheid toebehoort aan meer dan één persoon, geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige.

Elke persoon dewelke deel uitmaakt van deze onverdeeldheid kan ten overstaan van de gemeente hoofdelijk worden aangesproken voor de totale belasting.

Artikel 9 : vrijstellingen

§1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1. de nieuwe eigenaar gedurende één aanslagjaar, na het verlijden van de authentieke akte.

Deze vrijstelling geldt niet indien de nieuwe eigenaar:

- ofwel een vennootschap of vereniging is waarin de vorige zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- ofwel bloed- of aanverwant is tot en met de derde graad van de vorige zakelijke gerechtigde, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

De notaris stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar. De notaris kan daartoe het formulier gebruiken op de gemeentelijke website of beschikbaar bij de gemeentelijke diensten. Bij ontstentenis van deze kennisgeving, wordt de overdrager van het zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht ontstaat.

2. de houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van de heffing als hij de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en als hij niet over een andere woning beschikt.
3. de eigenaar van de woning die het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie, met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken in de zin van Artikel 3.30, §2 Vlaamse Codex Wonen, waarbij de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie de werkzaamheden uitvoert. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen vanaf het aanslagjaar volgend op het afsluiten van de overeenkomst en voor de duur van de overeenkomst.
4. de woningen die binnen de grenzen liggen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
5. de belastingplichtige die de woning grondig renoveert en niet-vergunningsplichtige werken uitvoert. De werkzaamheden die in aanmerking komen voor deze vrijstelling moeten een einde kunnen maken aan de belaste toestand.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum waarop de aanvraag volledig is. De vrijstelling kan eenmaal met één aanslagjaar verlengd worden.

Dezelfde belastingplichtige kan voor dezelfde woning maximaal voor twee aanslagjaren deze vrijstelling bekomen.

De vrijstelling kan aangevraagd worden na de effectieve start van de renovatiewerken. De aanvrager dient in de aanvraag een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat minstens de volgende gegevens/stukken dient te bevatten:

- de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de al uitgevoerde werken/nog uit te voeren werken die een einde kunnen maken aan de belaste toestand;
- facturen van reeds uitgevoerde werken en/of facturen van aangekochte materialen;
- een fotoreportage van de uitgevoerde werken.

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het weigeren van de vrijstelling.

Deze vrijstelling is niet cumuleerbaar met de vrijstelling onder artikel 9 §1.10.

6. de woningen die getroffen zijn door een ramp die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van twee jaar die volgt op de datum van de ramp.
7. de woningen geheel of gedeeltelijk verkregen bij erfopvolging of testament, gedurende een periode van twee jaar die volgt op de datum van de verkrijging
8. de woningen waarvoor het sociaal beheersrecht conform artikel 5.82 tot 5.85 van de Vlaamse Codex Wonen, ingesteld is;
9. de houder van het zakelijk recht die aantoonst dat de woning opgenomen blijft in de inventaris om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.
10. de belastingplichtige die voor de woning een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen heeft bekomen en waarvoor de werken in uitvoering van de omgevingsvergunning effectief gestart zijn.

Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling dient de start van de werken gemeld te worden in het omgevingsloket. Controle op de effectieve start en voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het weigeren van de vrijstelling.

Deze vrijstelling geldt niet indien de omgevingsvergunning enkel betrekking heeft op sloop.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum waarop de start van de werken is gemeld in het omgevingsloket. De vrijstelling kan eenmaal met één aanslagjaar verlengd worden.

Dezelfde belastingplichtige kan voor dezelfde woning maximaal voor twee aanslagjaren deze vrijstelling bekomen.

Deze vrijstelling is niet cumuleerbaar met de vrijstelling onder artikel 9 §1.5.

§2. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige samengaannde bewijsstukken in te dienen bij de administratie en dit conform het aanvraagformulier, zoals ter beschikking gesteld bij de gemeentelijke diensten of op de website. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.

§3. Een vrijstelling wordt telkens voor één aanslagjaar toegekend. Indien men zich volgens het reglement meerdere aanslagjaren kan beroepen op dezelfde vrijstellingsgrond, moet de vrijstelling elk aanslagjaar opnieuw aangevraagd worden. Bij elke aanvraag zal beoordeeld worden of aan de voorwaarde voor vrijstelling voldaan is.

§4. De belastingplichtige wordt schriftelijk in kennis gesteld of hij al dan niet recht heeft op de gevraagde vrijstelling.

§5. Als een vrijstelling wordt toegekend, blijft de woning in de inventaris staan, maar moet de belasting niet betaald worden.

Artikel 10: Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen en dit overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelasting.

Artikel 11: Betaaltermijn

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

Artikel 12: Bezwaarprocedure

§1. De belastingsschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd.

§2. Bezwaarschriften worden ingediend op volgende wijze:

- opsturen of afgeven bij het gemeentebestuur te Beersel - H. Torleylaan 13 – 1654 Beersel
- via mail naar belastingen@beersel.be
- via de website van de gemeente Beersel (www.beersel.be), zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het gemeentebestuur.

Andere vormen van doorsturen zoals fax of elektronische toezending naar andere mailboxen van de gemeente Beersel zijn niet geldig.

§3. Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

§4. Indien de belastingplichtige gehoord wil worden, dient dit uitdrukkelijk gevraagd te worden in het bezwaarschrift.

§5. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien dagen na indiening ervan.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 13: Opname

De ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen die werden geïnventariseerd overeenkomstig de bepalingen van voorgaande belastingreglementen en die bij de inwerkingtreding van huidig reglement nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen in het register van de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Artikel 14: Overgangsbepaling voor toegekende opschortingen

§1. Er wordt in een uitdoofregeling voorzien voor de eerder toegekende opschorting van de inning van de belasting, voorzien in artikel 8 van vorige belastingreglementen op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van woningen.

De belastingplichtige die een opschorting van de inning van de belasting toegekend kreeg op basis van het op het belastingreglement dat geldig was op het moment van de toekenning van de opschorting, behoudt de toegekende opschorting van de inning van de belasting voor de resterende toegekende looptijd en volgens de voorwaarden en modaliteiten voorzien in het desbetreffende reglement.

§2. Belastingplichtigen die eerder genoten van een opschorting van de inning van de belasting op basis van artikel 8 van vorige belastingreglementen op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van woningen, kunnen voor dezelfde woning geen beroep doen op de vrijstellingen voorzien in artikel 9 van dit reglement en dit in zoverre de looptijd van de toegekende opschorting meer bedraagt dan twee aanslagjaren.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 15: Inwerkingtreding

Het belastingreglement treedt in werking op 01/01/2026.

Artikel 16: Bekendmaking

Dit reglement wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en via het digitaal loket aan de toezichthoudende overheid bezorgd. Het reglement zal afgekondigd en bekendgemaakt worden overeenkomstig artikel 286 en 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.