

BELASTINGREGLEMENT

Belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen

Beslissing gemeenteraad van 19/12/2025

Gepubliceerd op website 22/12/2025

Belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen

Artikel 1: Definitie

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 en artikelen 2.9 en 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° Administratie: de gemeentelijke of intergemeentelijke administratieve eenheid, die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het verwaarlozingsregister.

2° Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.

3° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven, al dan niet elektronisch;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs.

4° Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° 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° van de Vlaamse Codex Wonen.

5° 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° van de Vlaamse Codex Wonen.

6° Opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister.

7° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf 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° 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.

Hoofdstuk 1: Verwaarlozingsregistratie

Artikel 2: Verwaarlozingsregister

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

In het verwaarlozingsregister worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de houder(s) van het zakelijk recht;
- het nummer en de datum van het opnameattest;
- de gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname;
- de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw zich situeert.

Artikel 3: Registratie van verwaarlozing en opname in het verwaarlozingsregister

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden en de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking “Woonwinkel Zennevallei” bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. 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 het dak, de gevel, het buitenschrijnwerk of de omgeving/toegang van het gebouw. Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet-limitatieve lijst:

Dak van het gebouw

- het dakgebinte vertoont ernstige gebreken, die gevolgen hebben voor de stabiliteit;
- de dakbedekking vertoont ernstige gebreken/is deels of volledig verdwenen;
- de dakgoten en afvoerbuizen zijn afwezig/hangen los/zijn lek;
- de schoorstenen vertonen ernstige gebreken.

Gevel

- ernstige scheuren/barsten;
- gevel(s) is/zijn met verschillende materialen (onverantwoorde verbouwingen) afgewerkt/dichtgemaakt;
- loskomende gedeeltes aan de gevel(s);
- gevelbepleistering/gevelbekleding vertoont gebreken;
- andere gevelelementen die gebreken vertonen (betonrot, houtrot, corrosie,...);
- ernstige vochtproblemen zichtbaar aan de gevel(s).

Buitenschrijnwerk

- ramen en deuren vertonen ernstige structurele gebreken;
- ramen en deuren zijn langdurig niet onderhouden waardoor vocht of wind kunnen binnendringen;
- glasplaten gebarsten/gebroken/verdwenen waardoor vocht of wind kunnen binnendringen.

Omgeving en toegang woning

- toegang tot de woning is moeilijk of niet mogelijk;
- overwoekerende begroeiing aanwezig aan de gevel.

§3. 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 beschrijvend verslag met een opsomming van alle gebreken die aanleiding gaven 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.

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

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

Artikel 4: Kennisgeving van registratie

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

De kennisgeving bevat:

- het opnameattest met het beschrijvend verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het verwaarlozingsregister;
- informatie over het schrappingsverzoek uit 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.

Artikel 5: Beroep tegen de registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na datum van de beveiligde zending vermeld in artikel 2, kan een houder van het zakelijk recht, bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen per beveiligde zending tegen de beslissing tot opname in het verwaarlozingsregister.

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

- de identiteit, het adres en eventueel de hoedanigheid en volmacht 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 registratie van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;
- als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde(n), voegt hij/zij een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging bij het dossier, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair;
- de indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij/zij nodig acht; de overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegd overzicht opgenomen.

Als datum van het beroepsschrift geldt de datum van verzending van de beveiligde zending.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepsschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepsschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend beroepsschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepsschrift is onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepsschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als het beroepsschrift niet is ondertekend.

Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepsschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§5. Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepsschriften. Het onderzoek gebeurt op basis van stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling.

Als een onderzoek op basis van de ingediende stukken niet volstaat, kunnen bijkomende stukken opgevraagd worden of kan een feitenonderzoek worden uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden of medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking "Woonwinkel Zennevallei".

Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§6. 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 beroepsschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§7. 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.

Artikel 6: Schrapping uit het verwaarlozingsregister

Een pand wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de registerbeheerder. Indien de registerbeheerder meent dat er redenen zijn tot schrapping gebeurt de schrapping op datum van ontvangst van het verzoek tot schrapping. De registerbeheerder geeft de houder(s) van het zakelijk recht kennis van haar beslissing.

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.

Artikel 7. Meldingen

Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een geïnventariseerd goed moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk één maand na de overdracht, de overdracht schriftelijk melden aan de registerbeheerder. Hij moet minimaal vermelden:

- 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.

De zakelijk gerechtigde van een in het register opgenomen goed is verplicht om elke kandidaatkoper vooraf te informeren over de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen van de woning en/of het gebouw dat hij wil verkopen.

Hoofdstuk 2: Belasting op verwaarlozing

Artikel 8: Belastbaar feit

De gemeente heft voor aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.

De belasting voor een verwaarloosde woning of verwaarloosd gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk verwaarlozingsregister. Zolang het gebouw of de woning niet uit het verwaarlozingsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

De gemeente houdt een verwaarlozingsregister bij op grond van artikel 2.15 tot en met 2.20 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 9: Belastingplichtige

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.

Artikel 10: Tarief van de belasting

De belasting bedraagt:

- 1.745 euro voor een woning of voor een gebouw.

Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of gebouw zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde woningen of gebouwen, met een maximum van 8.725 euro.

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

Artikel 11: Vrijstellingen

De houder van het zakelijk recht kan beroep doen op de hieronder vermelde vrijstellingen. Indien hij van een bepaalde vrijstelling gebruik wenst te maken, moet hij zelf de nodige bewijsstukken voorleggen aan de administratie. Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting, worden aangevraagd.

Van de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is vrijgesteld:

a) 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 afgeleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

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.

b) er sprake is van overmacht, als de belastingplichtige aantoont dat de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen om redenen die onafhankelijk zijn van zijn wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van twee jaar.

Een vrijstelling wordt verleend indien de woning of het gebouw:

- 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. Het bewijs wordt geleverd door een attest afgeleverd door de gemeentelijke instantie;
- vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar 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. Dit dient door de belastingplichtige met alle mogelijke bewijsvoeringen en verklaringen aangetoond te worden;

- Een vrijstelling wordt tevens verleend als de belastingplichtige een renovatienota voorlegt met daarin tekeningen en een opsomming van de werken, waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren. Deze vrijstelling kan per houder van het zakelijk recht voor hetzelfde pand maar voor één belastingjaar verkregen worden. Tijdens die periode moet de verwaarlozing zijn weggewerkt. Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt sloop die gevolgd wordt door vervangingsbouw, gelijkgesteld met renovatiewerken.

Artikel 12: Administratieve geldboete

Een administratieve geldboete van 300 euro wordt opgelegd in geval van:

- de weigerig om mee te werken aan een fiscale controle;
- de weigering om boeken of bescheiden voor te leggen.

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

De administratieve geldboete moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet of na het ter beschikking stellen van het aanslagbiljet op het elektronische platform.

Artikel 13: 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.

Artikel 14: Betaaltermijn

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

Artikel 15: Bezwaarprocedure

§1. De belastingschuldige 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;
- 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 16: Opname

De verwaarloosde woningen en gebouwen 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 verwaarloosde woningen en gebouwen met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 17: Inwerkingtreding

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

Artikel 18: 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.