

BELASTINGREGLEMENT

Belastingreglement activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels en op braakliggende industriegronden

Beslissing gemeenteraad van 19/12/2025

Gepubliceerd op website 22/12/2025

Belastingreglement activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels en op braakliggende industriegronden

Artikel 1: Belastbaar feit

Voor de aanslagjaren ingaande op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse activeringsheffing gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en kavels in de gemeente Beersel. Er wordt tevens een belasting geheven op braakliggende industriegronden.

Artikel 2: Definitie

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

Bouwgrond: een perceel grond gelegen in woon- en woonuitbreidingsgebied, in de meest ruime zin van het woord, die al voor bebouwing in aanmerking komt en die grenst aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.5.3 VCRO

Kavel: een perceel grond waarvoor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is afgeleverd en die grenst aan een aan te leggen openbare weg of een voldoende uitgeruste openbare weg.

Bebouwde bouwgrond of kavel: de bouwgrond of kavel waarop, ingevolge een verleende stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning, de bouwwerken werden aangevat en waarvan ten minste één bovengrondse bouwlaag werd opgericht. Een bouwgrond of kavel die niet aan deze omschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.

Industriegrond: een perceel grond, volgens de bestemmingsvoorschriften van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bestemd voor nijverheid, grenzend aan een openbare weg die, gelet op de plaatselijke toestand, voldoende is uitgerust.

Bebouwde industriegronden: de gronden waarop ingevolge een verleende stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning, de bouwwerken werden aangevat en waarvan ten minste één bovengrondse bouwlaag werd opgericht. Industriegronden die niet aan deze omschrijving voldoen, worden als braakliggend beschouwd.

Bouwlaag: het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in met uitzondering van de kelder.

Voldoende uitgeruste weg: een weg met duurzame materialen, verhard en voorzien van een elektriciteitsnet, volgens artikel 4.3.5 § 2 van de VCRO;

Perceellengte: de lengte van de zijde van het perceel die grenst aan de openbare weg of aan de, volgens goedgekeurd verkavelingsplan, aan te leggen openbare weg.

Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3 §1 °53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Artikel 3: Berekeningsgrondslag en tarief

§1. De heffing bedraagt:

- 19 euro per strekkende meter voor een onbebouwde bouwgrond;
- 19 euro per strekkende meter voor een onbebouwde kavel;
- 19 euro per strekkende meter voor een braakliggende industriegrond.

§2. Indien een perceel paalt aan twee of meer straten zal de grootste perceellengte langsheen één van die straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen.

Indien het een hoekperceel betreft, wordt de langste perceellengte evenwijdig met de openbare weg in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek.

§3. De minimale aanslag bedraagt 251 euro per kavel, bouwgrond of industriegrond. De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volledige meter beschouwd.

§4. De heffing wordt vermeerderd met 114 euro per bijkomend aanslagjaar ten opzichte van het eerste aanslagjaar. Het is billijk dat de heffing nooit meer kan bedragen dan 150% van de oorspronkelijk (eerste jaar van de heffing) berekende heffing.

§5. De bedragen, vermeld in dit artikel, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2025. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Artikel 4: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de bouwgrond, kavel of industriegrond.

Indien er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter, de opstalhouder of de vruchtgebruiker.

§2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§3. In geval van mede-eigendom, wordt de belasting geïnd ten aanzien van elk van de niet vrijgestelde belastingplichtigen in verhouding tot hun eigendomsaandeel.

§4. In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem het eigendom toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

§5 De nieuwe eigenaar is verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 1 januari van het jaar volgend op de eigendomsoverdracht, en dit met opgave van de datum van de akte en de nauwkeurige aanduiding van de identiteit van de vorige eigenaar en van het betrokken perceel.

§6. Alle zakelijk gerechtigden zijn hoofdelijk tot betaling verplicht.

Artikel 5: Vrijstellingen

Artikel 5.1: Vrijstellingen met betrekking tot de onbebouwde bouwgronden/kavels

Zijn van de activeringsheffing vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die geen ander onroerend goed, bebouwd of onbebouwd, in eigendom heeft dan de onbebouwde bouwgrond of kavel zowel in België als in het buitenland. Op deze vrijstelling kan men zich beroepen gedurende maximaal vijf aanslagjaren, volgend op de verwerving van het betrokken onroerend goed.

2. de ouders met kinderen al dan niet ten laste. Deze vrijstelling is beperkt tot één onbebouwde bouwgrond of kavel per kind ten laste. Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:
 - het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt;
 - het heeft nog geen volle 3 jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont.
 3. de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende sociale woonorganisaties, het Vlaams Woningfonds en de sociale verhuurkantoren.
 4. de onbebouwde bouwgrond / kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht met alle middelen van recht mag worden geleverd.
 5. de onbebouwde bouwgrond / kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge de inrichting als collectieve voorziening, met inbegrip van de aanhorigheden.
 6. de onbebouwde bouwgrond / kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge de werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw gedurende het hele jaar.
 7. de onbebouwde bouwgrond / kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge een bouwverbod of een erfdienstbaarheid van openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt.
 8. de onbebouwde bouwgrond / kavel waarop tijdens het aanslagjaar niet kan worden gebouwd ingevolge een vreemde oorzaak die te maken heeft met de aard van de onbebouwde bouwgrond of kavel, die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels of hun ligging, vorm of fysieke toestand.
 9. de onbebouwde kavels, indien een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd:
 - 9.1. indien de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geen werken - verbonden aan de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning zelf - omvat, geldt de vrijstelling gedurende het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.
 - 9.2. indien de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werken, verbonden aan de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning zelf omvat:
 - a) Indien deze werken niet door de verkavelaar zelf worden uitgevoerd, geldt de vrijstelling gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar waarin het attest, bedoeld in artikel 4.2.16 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, werd toegekend. Bedoeld wordt: het attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in de handen van de financieel directeur of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.
 - b) Indien deze werken door de verkavelaar zelf worden uitgevoerd, geldt de vrijstelling gedurende maximaal drie aanslagjaren, vanaf het jaar volgend op de afgifte van de verkavelingsvergunning.
- Wanneer de verwezenlijking in fasen wordt vergund, zijn de bepalingen van punt 9.2. van dit artikel op de delen van elke fase van toepassing.

Artikel 5.2 Vrijstellingen met betrekking tot de braakliggende industriegronden

Zijn van de belasting vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die geen ander onroerend goed, bebouwd of onbebouwd, in eigendom heeft dan de braakliggende industriegrond, zowel in België als in het buitenland.
Op deze vrijstelling kan men zich beroepen gedurende maximaal vijf aanslagjaren, volgend op de verwerving van het betrokken onroerend goed.
2. de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende sociale woonorganisaties, het Vlaams Woningfonds en de sociale verhuurkantoren.
3. de braakliggende industriegrond waarop krachtens een overheidsbeslissing niet mag worden gebouwd.
4. de braakliggende industriegrond die door de overheid wordt ontwikkeld.
5. de braakliggende industriegrond die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge de werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw gedurende het hele jaar.
6. de braakliggende industriegrond waarop tijdens het aanslagjaar niet kan worden gebouwd ingevolge een vreemde oorzaak die te maken heeft met de aard van de braakliggende industriegrond, die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de braakliggende industriegronden of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

Artikel 6: Aangifteplicht en meldingsplicht

§1. De belastingplichtige ontvangt vanwege de gemeente een aangifteformulier dat behoorlijk ingevuld, gedagtekend en ondertekend tegen uiterlijk 31 augustus van het lopende aanslagjaar moet worden teruggestuurd.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden binnen dezelfde termijn (uiterlijk 31 augustus van het lopende aanslagjaar) aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

§2. De administratie kan aan de belastingplichtige een “voorstel van aangifte” bezorgen.

Als de gegevens op dit voorstel onjuist of onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar moet de belastingplichtige ten laatste op 31 augustus van het aanslagjaar, het voorstel verbeterd en vervolledigd terugsturen. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel van aangifte, geldt in dat geval als aangifte.

Als de belastingplichtige geen opmerkingen bij het voorstel van aangifte indient voor de aangiftedatum, vermeld in §2, eerste lid van dit artikel, geldt het voorstel als een regelmatige aangifte.

§3. Aangiftes worden ingediend op volgende wijze:

- schriftelijk opsturen naar Dienst Belastingen - H. Torleylaan 13 – 1654 Huizingen 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.

Als de aangifte verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van de aangifte.

Als de uiterste indieningsdatum van de aangifte op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag valt, dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

§4. De belastingplichtige van een onbebouwde bouwgrond, kavel of industriegrond is verplicht, bij de overdracht van het zakelijk recht, binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte, een kopie over te maken van de volledige akte, uitgezonderd de prijsaanduiding, aan de administratie – afdeling belastingen. Dit door middel van een e-mail aan belastingen@beersel.be of een aangetekende brief naar het adres vermeld in §3.

Artikel 7: Ambtshalve belasting

§1. Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte, kan de belastingplichtige ambtshalve belast worden volgens de gegevens waarover de administratie beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en conform de procedure voorzien in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008.

§2. Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de redenen om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

§3. De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen vanaf ontvangst van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Als een belasting ambtshalve is gevestigd, moet de belastingplichtige het bewijs leveren van de juistheid van de door hem ingeroepen elementen.

§4. De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met:

- 10%, 25%, 50% bij respectievelijk een eerste, tweede en derde overtreding;
- 100% vanaf een vierde overtreding;

De belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

§5. Elke persoon die gehouden is tot betaling van de belastingverhoging, vermeld in §1 kan bij het college van burgemeester en schepenen een schriftelijk en gemotiveerd verzoek tot kwijtschelding of vermindering van de belastingverhoging indienen. Het college van burgemeester en schepenen beslist over het verzoek tot vrijstelling of vermindering van de belastingverhoging wanneer deze niet meer onderhevig is aan het bezwaar, vermeld in artikel 9, of enig rechterlijk beroep.

Artikel 8: Wijze van inning

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

Artikel 9: Betaaltermijn

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

Artikel 10: 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 11: Opnamedatum

Artikel 3 §4 van dit reglement blijft van toepassing op alle bouwgronden en kavels die overeenkomstig de bepalingen van voorgaande belastingreglementen belast werden en die bij de inwerkingtreding van huidig reglement nog niet zijn geschrapt.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 12: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 01/01/2026.

Artikel 13: 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.