



Provincie **VLAAMS-BRABANT**
Arrondissement **HALLE-VILVOORDE**
Gemeente **1547 BEVER**
Datum **4 november 2025**

UITTREKSEL uit de NOTULEN van de GEMEENTERAAD

Aanwezig: Kristof Cattie, Burgemeester, Voorzitter
Stefaan Goessens, Cindy Durieux, Michiel Krikilion, Schepenen
Henk Verhofstadt, Yvo Reygaerts, Wendy Dooms, Sara Boone, Thomas Godaert, Alanisse Ransbotyn, Raadsleden
Elisabeth de Crombrugghe, Financieel Directeur
Ann Sevenoo, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Patrick Capiou, Raadslid

Afwezig: /

Betreft:

WOONWINKEL - Reglement belasting op de tweede verblijven 2026-2031

De gemeenteraad,

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder de artikelen 40, 41, 285-288, 330-334;

De Grondwet, in het bijzonder artikel 170, §4;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invoering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen;

Het gemeenteraadsbesluit van 14 januari 2025 inzake de belasting op tweede verblijven voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025;

Het gemeenteraadsbesluit van 15 december 2020 inzake het intergemeentelijk reglement 'registratie leegstaande woningen en gebouwen' en inzake het reglement 'heffing op leegstaande gebouwen en woningen 2021-2025';

Het gemeenteraadsbesluit van heden houdende goedkeuring van het reglement 'registratie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen';

De Vlaamse Codex Wonen.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Op advies en voorstel van de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland wordt het belastingreglement hernieuwd om rechtsmisbruik te voorkomen en nog beter aan te sluiten bij het leegstandsbeleid.

De gemeente staat onder andere in voor de aanleg van infrastructuur op haar grondgebied alsook verschillende dienstverleningen, administratie en afvalbeheer.

Niet alleen de in de gemeente gedomicilieerde personen maken gebruik van de gemeentelijke diensten en inspanningen, maar ook de niet-gedomicilieerde personen die in de gemeente verblijven.

De voorzieningen van de gemeente moeten bovendien worden aangepast aan de toename van de bevolking door het gebruik van tweede verblijven.

In tegenstelling tot de gedomicilieerde personen betalen de niet-gedomicilieerde personen geen inkomstenbelasting (aanvullende personenbelasting) die ten goede komt aan de gemeente. Daarom past het om deze personen op een andere manier te laten bijdragen in de algemene lasten die de gemeente draagt.

De belasting op tweede verblijven is tevens bedoeld om het gebruik van woningen als hoofdverblijfplaats te bevorderen of te beschermen en een gezond en bestendig sociaal leven te vrijwaren.

Gelet op het voorgaande is een tarief van 990,- euro per tweede verblijf redelijk.

Het is redelijk om de zakelijk gerechtigde, of in geval van verhuur, de huurder als belastingplichtige aan te merken aangezien zij van het tweede verblijf gebruik kunnen maken. Om een efficiënte invordering te garanderen is het aangewezen om in een hoofdelijkheid te voorzien in hoofde van de mede-zakelijk gerechtigden of mede-huurders en ingeval van verhuur, in hoofde van de (mede-) zakelijk gerechtigde(n).

De opbrengst van deze belasting is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031 en is dus noodzakelijk voor het behoud van een gezonde financiële toestand van de gemeente.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 : Het 'Reglement belasting op de tweede verblijven 2026-2031' wordt als volgt goedgekeurd :

Artikel 1. Belasting op tweede verblijven

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op tweede verblijven gelegen op het grondgebied van de gemeente.

§2. Als tweede verblijf kunnen enkel worden beschouwd:

1° Elke private woongelegenheden die niet het hoofdverblijf vormt van de eigenaar of de huurder, maar die wel op elk moment door hen kan worden bewoond. De woning moet minstens gedeeltelijk bemeubeld zijn.

2° Tweede verblijven kunnen zijn (niet limitatieve opsomming): landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen, optrekjes en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans, die al of niet ingeschreven zijn in de kadastrale legger.

3° Wanneer de woongelegenheden te huur wordt aangeboden door middel van eender welke vorm van publiciteit als tijdelijk verblijf dan wordt de woning ook beschouwd als een tweede verblijf.

§3. Als tweede verblijf kan niet worden beschouwd:

1° Een pand of goed waar het wettelijk niet mogelijk is om een domicilie te vestigen en waar bijgevolg geen permanente bewoning mogelijk is;

2° Panden of onderdelen hiervan die uitsluitend bestemd zijn om een beroepsactiviteit uit te oefenen en/of een functie hebben die niet voor bewoning bedoeld zijn;

3° Woningen en woonentiteiten die fysiek zijn ontstaan zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning werd afgeleverd;

4° Garages, zowel deze die deel uitmaken van een pand als vrijstaande;

5° Tenten;

6° Verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens of tiny house;

7° Een private woongelegenheden die niet aan de criteria van een minimum aan bewoonbaarheid voldoet. M.a.w. als blijkt uit onderzoek dat de woongelegenheden niet bewoonbaar is en bijgevolg ook niet als tweede verblijf kan worden benut (niet limitatieve en niet cumulatieve opsomming):

- de woning is niet stabiel;
- de woning is onveilig door situaties die onder andere volgende zaken als gevolg kunnen hebben: brand, ontploffing, elektrocutie, instortingsgevaar;
- de woning kan stedenbouwkundig niet erkend worden als tweede verblijf;
- het ontbreken van of te minimale bemeubeling. Minstens dient een bed voorzien van matras, één tafel en één stoel aanwezig te zijn;
- sanitaire voorzieningen: het ontbreken van een goed functionerend toilet, stromend water, aansluiting op riolering of op een systeem op het perceel van het tweede verblijf dat het afvalwater verwerkt;
- het ontbreken van verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur en op een veilige manier te kunnen verwarmen;
- de afwezigheid van elektriciteit om de woning te kunnen verlichten en elektrische installaties op een veilige manier te kunnen gebruiken;

8° Woningen die niet of moeilijk toegankelijk zijn vanop het openbaar domein. Hieronder dient te worden verstaan dat de inkomdeur van de woning ten allen tijde vrij moet zijn en zonder moeite kan worden geopend;

9° De leegstaande woongelegenheden waarvan het bewijs wordt voorgelegd dat zij in de loop van het aan het belastingjaar voorafgaande kalenderjaar niet als tweede verblijf werden aangewend;

10° Al dan niet verplaatsbare constructies op een kampeerterrein of kampeerverblijfpark dat erkend is op basis van decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.

§4. De minimale bewoonbaarheid van een private woongelegenheden kan worden gecontroleerd aan de hand van een verslag inzake registratie van tweede verblijf, dat als bijlage bij dit reglement wordt gevoegd.

Bij het verslag worden de nodige gegevens ingevuld en de onderstaande documenten gevoegd:

- Plaatsbeschrijving van de woning voorzien van een aantal foto's;
- Geldige keuring van de elektriciteitsinstallatie;
- Geldige keuring van de verwarmingsinstallatie;
- Bewijs van aansluiting op het drinkwater (waternet of ander gekeurd systeem);

Na de aangifte van het tweede verblijf zal de administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland 'Deel A' van het verslag inzake registratie van tweede verblijf vervolledigen. Bij vermoeden van misbruik en / of foutieve verklaringen kan ten allen tijde 'Deel B' van het verslag inzake registratie van een tweede verblijf worden vervolledigd. Hiervoor zal de gemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland contact opnemen met de aanmelder van het tweede verblijf.

Indien uit het verslag inzake registratie tweede verblijf blijkt dat de woning niet kan beschouwd worden als tweede verblijf wordt de aangifte van het tweede verblijf geweigerd.

Artikel 2. Belastingplichtige

§1. De belasting is ondeelbaar verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het tweede verblijf, of in het geval van verhuur, door de huurder van het tweede verblijf, op 1 januari van het aanslagjaar. De mede-zakelijk gerechtigden of mede-huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. Ingeval van verhuur is de zakelijk gerechtigde, of ingeval het er meerdere zijn, zijn de zakelijk gerechtigden eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

§2. Onder zakelijk gerechtigde wordt verstaan: de natuurlijke of rechtspersoon die houder is van één van de volgende zakelijke rechten:

- volle eigendom;
- recht van opstal;
- recht van erfpacht;
- vruchtgebruik.

Artikel 3. Tarief van de belasting op tweede verblijven

Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op €990,00 per jaar en per tweede verblijf. De belasting is ondeelbaar.

Artikel 4. Aangifte tweede verblijf

§1. De belastingplichtige moet uiterlijk op 30 juni van elk aanslagjaar bij het gemeentebestuur aangifte doen van elk goed dat hij voor dat jaar wenst aan te wenden als tweede verblijf en conform de definitie kan worden gebruikt als tweede verblijf door middel van een door het gemeentebestuur ter beschikking gesteld aangifteformulier. Het aangifteformulier kan op eenvoudig verzoek worden bekomen bij het gemeentebestuur of gedownload worden van de gemeentelijke website. Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag, dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. Bij een eerste aangifte zal de mogelijkheid tot registratie als tweede verblijf worden nagekeken door deel A van het verslag inzake registratie tweede verblijf (vaststellingen vooraf aan (mogelijke) technische controle) in te vullen. Dit gebeurt door de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland nadat door de aanvrager het aangifteformulier tweede verblijf werd ingevuld, ondertekend en ingediend bij het gemeentebestuur. Het aangifteformulier kan digitaal worden ingediend via financiën@gemeentebever.be. Als de aangifte digitaal wordt ingediend geldt de datum van elektronische verzending als datum van indiening van de aangifte.

§2. Overeenkomstig artikel 7 §2 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en haar latere wijzigingen, kan een voorstel van aangifte worden voorgelegd aan de belastingplichtige op basis van de gegevens uit eerdere aangiftes. Als de belastingplichtige geen opmerkingen bij het voorstel indient voor de aangiftedatum vermeld onder §1 van huidig artikel, geldt het voorstel als een regelmatige aangifte. Als de opmerkingen verzonden worden via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van hun indiening.

§3. Ingeval van overdracht van zakelijke rechten of wijziging van de belastbare toestand is de overdrager ertoe gehouden om het gemeentebestuur hiervan binnen de 30 kalenderdagen op de hoogte te brengen.

§4. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de datum vermeld onder §1 van huidig artikel, kan de belasting ambtshalve worden gevestigd overeenkomstig artikel 7 §3 van het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008, zoals nadien gewijzigd.

§5. De aangifte van een tweede verblijf wordt geweigerd als de woning kennelijke objectieve indicaties van leegstand vertoont of niet voor bewoning bruikbaar is. In het kader hiervan zal de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland jaarlijks twee keer een controle uitvoeren ter plaatse bij al de woningen die zijn geregistreerd als tweede woning. Naar aanleiding van deze controle kan de intergemeentelijke administratieve eenheid Woonwinkel Pajottenland deel B van het verslag inzake registratie tweede verblijf invullen en kan, in voorkomend geval, het pand niet langer als tweede verblijf aanvaard worden. De intergemeentelijke administratieve eenheid brengt de zakelijk gerechtigden en, in voorkomend geval, de huurder(s) hiervan op de hoogte.

Artikel 5. Inkohiering

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

Artikel 6. Betalingstermijn

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

Artikel 7. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en haar latere wijzigingen.

§2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend zijn. Het moet, op straffe van verval, worden 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.

§3. Bezwaarschriften kunnen via elektronische weg per e-mail naar belastingen@pajottegem.be worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden zoals hierboven vermeld. De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen. Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

§4. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Artikel 8. Slotbepalingen

§1. De vestiging en de invordering, alsook de regeling van de geschillen inzake de belasting gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008

betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en haar latere wijzigingen.

§2. Voorliggend besluit wordt bekendgemaakt en de toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

§3. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt het intergemeentelijke reglement tweede verblijven zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 14 januari 2025.

Voor éénsluitend afschrift,
Namens de gemeenteraad,

Ann Sevenoo
Algemeen Directeur

Kristof Cattie
Burgemeester, Voorzitter