

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van 16 december 2025
Team Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp **Belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister**

Aanwezig: Zelderloo Walter, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, De Win Harry, De Freyne David, De Jonge Jasper, Vanhee Fré, Walravens Jef, Vanderroot Jef, Nijs Marianne, De Buyst Véronique, Mus Niki, Vergels Driss, Seyns Valérie, Merckx Lean, Liekens Goedele, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Janssens Linda, Clement Louis, hoffmans Nathalie, De Ridder Dries, Gins Brigitte, Valtin Katleen, Quaghebeur Stijn, Vereecke Liesbet, De Dobbeleer Frank, Willen Marc, Erkelbout Jan, Van Hove Diane

Toelichting

Het bestaande gemeentelijk belastingreglement tweede verblijven van 20 december 2022 dient te worden hernieuwd.

De gemeente heeft de bevoegdheid om een eigen beleid te voeren inzake woningen die effectief worden gebruikt voor bewoning, zonder inschrijving op het bevolkings- of vreemdelingenregister. Dit reglement kadert binnen die autonomie en beoogt een transparante en rechtvaardige toepassing van de belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving, dus geen leegstaande woningen. Voorheen werd dit een belasting op tweede verblijven genoemd, maar ook andere woningen die tijdelijk worden bewoond vallen hier onder, zoals woningen gebruikt door buitenlandse arbeiders, sommige vakantiewoningen, enzovoort.

De gemeente wenst met deze belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving een evenwichtige bijdrage te verzekeren van alle gebruikers van haar grondgebied aan de financiering van de gemeentelijke dienstverlening en infrastructuur. Gebruikers van een tweede verblijf of andere (tijdelijk) bewoonde woning zijn, hoewel zij niet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, regelmatig aanwezig in de gemeente en maken gebruik van gemeentelijke voorzieningen zoals afvalinzameling, openbare veiligheid, onderhoud van wegen en groen, recreatieve en culturele infrastructuur, enzovoort.

Bewoners dragen bij via de aanvullende personenbelasting, waardoor een onevenwicht ontstaat in de verdeling van de kosten voor deze dienstverlening.

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. Aangezien niemand is ingeschreven op het adres van de betrokken woning, is het voor de gemeente niet onredelijk om voor de eenvoud ervoor te opteren om deze belasting te innen van de eigenaar of de zakelijk gerechtigde.

De belasting is niet bedoeld als een loutere 'weeldebelasting', maar als een evenwichtige compensatie voor het gebruik van gemeentelijke diensten en als instrument om de lokale woonmarkt te ondersteunen.

Deze motieven zijn in overeenstemming met de richtlijnen uit de omzendbrief KB/ABB 2019/2 en houden rekening met de recente rechtspraak, die vereist dat het onderscheid tussen ingeschreven inwoners en tweedeverblijvers objectief en redelijk wordt verantwoord.

Het reglement voorziet een belastingverhoging bij niet-naleving van de aangifteplicht. De belastingverhoging is noodzakelijk om de correcte toepassing van het reglement te waarborgen, fraude te voorkomen en de belastingplichtigen te motiveren hun aangifteverplichtingen na te komen.

De vrijstelling voor collectieve verblijfsaccommodaties past in het doel van de belasting omdat de bedoelde verblijfsaccommodaties geen concurrentie vormen voor de residentiële woningmarkt. Het zijn collectieve accommodaties met specifieke maatschappelijke doelen zoals zorgverlening aan personen en/of de maatschappij en waar het verblijf een deelaspect of onderdeel is van het ruimere sociale of maatschappelijke doel dat deze instellingen beogen of de zorgen die zij er verstrekken, zodat het niet onredelijk is een vrijstelling te voorzien.

Evaluatie

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Belasting op tweede verblijven wordt hernoemd naar belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.
- Het reglement voorziet een belastingverhoging bij niet-naleving van de aangifteplicht van 30%.

Het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Juridisch kader

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).
- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018.
- De omzendbrief KB ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 februari 2019, suggereert een definitie van tweede verblijf.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Besluit van de gemeenteraad van 20 december 2022: belastingreglement tweede verblijven.
- Besluit van de gemeenteraad van 15 december 2020: belastingreglement op tweede verblijven.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

1° belastingplichtige: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar zakelijk gerechtigde is van de woning, met name de houder van de volle eigendom, het vruchtgebruik, het recht van erfpacht of het recht van opstal;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

1. Een (elektronisch) aangetekend schrijven,
2. een afgifte tegen ontvangstbewijs,
3. via de gemeentelijke website indien een meldingsformulier voorzien is,
4. elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3° gebruikte woning zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister: elke private woonegelegenheid die op 1 januari van het aanslagjaar niet het hoofdverblijf vormt van de

eigenaar, huurder of gebruiker, maar die wel op elk moment door hem kan worden bewoond. Dit zijn (tijdelijk) bewoonde woningen, zoals landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans, die al of niet ingeschreven zijn in de kadastrale legger;

4° hoofdverblijfplaats: een private woongelegenheden waarvoor een gezin of een alleenstaande effectief is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister;

5° woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Toeristische logies die onder het Vlaamse Logiesdecreet van 5 april 2016 vallen, worden niet als woning beschouwd.

Artikel 2. Aangifteplicht

§1. De belastingplichtige moet uiterlijk op 30 juni van het aanslagjaar aan het gemeentebestuur aangifte doen van de belastbaar gebruikte woning zonder inschrijving, door middel van het formulier vastgesteld door het gemeentebestuur. Een belastingplichtige die niet spontaan een aangifteformulier gekregen heeft, kan dit op eenvoudig verzoek bekomen.

§2. Wanneer een woning of gebouw aangegeven wordt als gebruikte woning zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister, kan de administratie bijkomende bewijsstukken opvragen die het effectieve gebruik staven. Indien deze bewijzen niet voorgelegd worden of het effectieve gebruik als gebruikte woning zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister niet bewijzen, kan de woning of het gebouw opgenomen worden in het leegstandsregister.

§3. Bij gebrek aan aangifte voor de gestelde aangiftedatum, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtigen zullen de gebouwen worden onderzocht op leegstand en zal de belasting desgevallend ambtshalve worden gevestigd, mits inachtneming van de voorwaarden opgelegd in het artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 3. Belastbare periode

§1. Vanaf 1 januari 2026 geldt er een gemeentebelasting gevestigd op *gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister*.

Artikel 4. Belastingplichtige

§1. De belasting is ondeelbaar en voor het volledige jaar verschuldigd per gebruikte woning zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister door de belastingplichtige op 1 januari van het aanslagjaar.

§2. De houder van het zakelijk recht is ook belastingplichtig als de woning verhuurd wordt zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

§3. Bij mede-eigendom wordt de belasting pro rata verdeeld volgens het eigendomsaandeel, maar alle mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige belasting.

§4. Bij verkoop blijft de belasting verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op 1 januari van het aanslagjaar.

Artikel 5. Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt 1.500 euro per jaar en per gebruikte woning zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

Artikel 6. Belastingverhoging

§1. Bij gebrek aan aangifte voor de aangifte datum als vermeld in artikel 2, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte, kan de belasting ambtshalve worden gevestigd.

§2. In het geval van de ambtshalve vestiging van de belasting wordt de belasting verhoogd met 30% van de ambtshalve gevestigde belasting. Het bedrag van de verhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve gevestigde belasting ingekohierd.

Artikel 7. Wijze van inning

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

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

Artikel 8. Bezwaarprocedure

§1. De belastingschuldige of de vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag of de belastingverhoging bezwaar indienen 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.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn door de belastingschuldige of diens vertegenwoordiger. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden. De termijn van drie maanden begint te lopen als:

- het aanslagbiljet per post werd verstuurd, de derde werkdag na verzending per post;
- het aanslagbiljet elektronisch werd verzonden, de datum van elektronische verzending;
- de belastingplichtige en het bestuur maken gebruik van hetzelfde informatiesysteem om berichten elektronisch uit te wisselen, de datum waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige via het gedeelde informatiesysteem.

Artikel 9. Vrijstelling

Van de belasting zijn vrijgesteld:

- Collectieve verblijfsaccommodaties zoals o.m. ziekenhuizen, rustoorden voor bejaarden, rust- en verzorgingstehuizen, woningen gebruikt voor beschermd en/of begeleid wonen, kazernes, internaten, kloosters, opvangcentra of gevangnissen.
- De kamers die deel uitmaken van de uitbating van een logiesverstrekkend bedrijf.

Artikel 10. Overgangsbepaling reglement tweede verblijf

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die datum het gemeentelijk belastingreglement tweede verblijven van 20 december 2022.

Artikel 11. Bekendmaking

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

De bekendmaking van dit reglement wordt ter kennis gebracht van de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van hetzelfde decreet.

**Namens Gemeenteraad,
voor eensluidend afschrift**