ZITTING VAN 15 DECEMBER 2025

Aanwezig:
Nathalie Hellinckx, Schepen-Voorzitter
Maarten Mast, Burgemeester
David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher, Schepenen
Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Jean De Block, Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter, Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Martine Devis, Niki De Proft, Tim De Ridder, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de Vreken, Lieven Vanderstappen, Raadsleden
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

WONEN	**Belasting op tweede verblijven**
GR/2025/322	
Openbare zitting	

Regelgeving:
Gelet op de gecoördineerde Grondwet, artikel 41, 162 en 170, § 4;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

Omschrijving/overwegende:
Overwegende dat het bestaande gemeentelijk reglement betreffende belasting op tweede verblijven 2020-2025 dient te worden hernieuwd;

Overwegende dat de gemeente de bevoegdheid heeft om een eigen beleid te voeren over tweede verblijven. Dit reglement kadert binnen die autonomie en beoogt een transparante en rechtvaardige toepassing van de belasting op tweede verblijven;

Overwegende dat de gemeente met deze belasting op tweede verblijven een evenwichtige bijdrage wenst te verzekeren van alle gebruikers van haar grondgebied aan de financiering van de gemeentelijke dienstverlening en infrastructuur. Gebruikers van een tweede verblijf zijn, hoewel zij op dit adres niet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, regelmatig aanwezig in de gemeente en maken gebruik van gemeentelijke voorzieningen zoals afvalophaling, openbare veiligheid, onderhoud van wegen en groen, recreatieve en culturele infrastructuur, enzovoort;

Overwegende dat de gebruikers van het tweede verblijf niet bijdragen via de aanvullende personenbelasting, waardoor een onevenwicht ontstaat in de verdeling van de kosten voor deze dienstverlening;

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

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

Overwegende dat er geen hogere regelgeving bestaat die gemeenten verplicht om een uniforme definitie van tweede verblijf te hanteren. De gemeente kiest er daarom voor om zich te baseren op de richtinggevende definitie zoals opgenomen in de omzendbrief KW ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 februari 2019. Volgens deze omzendbrief wordt een tweede verblijf omschreven als:

"Elke private woongelegenheid die niet het hoofdverblijf vormt van de eigenaar of de huurder, maar die wel op elk moment door hem kan worden bewoond. Tweede verblijven zijn 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.

Lokalen die uitsluitend bestemd zijn om een beroepsactiviteit uit te oefenen, garages, tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens worden niet als tweede verblijf beschouwd. Op tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens kan eventueel wel een belasting op het kamperen van toepassing zijn."

Overwegende dat de rechtspraak stelt dat een belasting op tweede verblijven gematigd moet zijn en niet mag fungeren als een sanctie. Het tarief wordt doorgaans forfaitair vastgesteld, met een vast bedrag per tweede verblijf. De gemeente behoudt de mogelijkheid om het tarief te differentiëren op basis van objectieve criteria zoals ligging, oppervlakte of waarde van het verblijf;

Overwegende dat het reglement een belastingverhoging voorziet 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 verhogingen zijn proportioneel, wettelijk begrensd en dragen bij aan een rechtvaardige belastingheffing;

Overwegende dat volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- De jaarlijkse aangifte dient uiterlijk op 1 juni ingediend te worden;
- Het tarief van de belasting wordt opgetrokken van € 1.000 naar € 1.500;
- Het reglement voorziet een vrijstelling voor het tijdelijk gebruik van de woongelegenheid als opvang van personen in acute noodsituaties, zoals dakloosheid, huiselijk geweld of plotselinge onbewoonbaarheid van de eigen woning. Deze opvang wordt doorgaans georganiseerd door lokale overheden of erkende maatschappelijke organisaties en is niet bedoeld voor reguliere of langdurige bewoning. De vrijstelling geldt enkele voor de periode (minimum 4 maanden) waarin de woning daadwerkelijk als noodwoning werd gebruikt. De tijdelijke en bijzondere aard van het gebruik vormt de grondslag van deze vrijstelling;

Overwegende dat het reglement werd opgesteld met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur;

<u>Financiële impact:</u>
Overwegende dat de ontvangsten voorzien zijn in het meerjarenplan 2026-2031;

BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

Er wordt met ingang van 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 een belasting gevestigd op de tweede verblijven;

Artikel 2 - Begripsomschrijvingen

1. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
    - een (elektronisch) aangetekend schrijven;
    - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
    - via het e-loket;
    - elke andere door de administratie toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
2. Hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;
3. Houder (of medehouder) van het zakelijk recht: de persoon of personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;
4. Tweede verblijf: elke private woongelegenheid die op 1 januari van het aanslagjaar niet het hoofdverblijf vormt van de eigenaar of huurder, maar die wel op elk moment door hem kan worden bewoond (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);
5. Vertegenwoordiger van de houder van het zakelijk recht: persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht. De houder van het zakelijk recht voegt bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij deze optreedt als advocaat die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair;
6. 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 3 - Uitzonderingen

§1. Worden niet beschouwd als een tweede verblijf:

- lokalen uitsluitend bestemd voor het uitoefenen van een beroeps- en/of handelsactiviteit. Het vestigen van een maatschappelijke zetel houdt geen vrijstelling van de belasting in;
- garages, tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens;
- private woongelegenheden die niet voldoen aan de minimale criteria van bewoonbaarheid, zoals:
    - instabiliteit of onveiligheid van de woning;
    - stedenbouwkundige onverenigbaarheid;
    - ontbreken van basismeubilair om er minstens te kunnen eten en slapen;
    - ontbreken van sanitaire voorzieningen zoals een goed functionerend toilet, stromend water en aansluiting op de riolering;
    - ontbreken van verwarmingsmogelijkheden om de woning op een veilige manier tot een normale temperatuur te verwarmen;
    - afwezigheid van elektriciteit om de woning te kunnen verlichten en elektrische installaties veilig te kunnen gebruiken;
    - geen toegang vanaf het openbaar domein;

- woongelegenheden met een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen (waterverbruik minder dan 5 m³ of jaarlijks elektriciteitsverbruik kleiner dan 100 KWh of de elektriciteitsmeter verzegeld) worden als leegstaand beschouwd;

Artikel 4 - Aangifteplicht

§1. De belastingplichtige ontvangt jaarlijks van het gemeentebestuur een herinnering tot het indienen van de aangifte van het tweede verblijf;

§2. Het niet-ontvangen van een herinnering ontslaat de belastingplichtige niet van de verplichting om spontaan aangifte te doen;

§3. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger dient jaarlijks, uiterlijk op 1 juni van het aanslagjaar, de aangifte van het tweede verblijf in via het e-loket of met het aangifteformulier dat beschikbaar wordt gesteld op de gemeentelijke website;

§4. De administratie kan bijkomende bewijsstukken opvragen en/of een controle ter plaatse uitvoeren;

§5. Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve gevestigd mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen;

§6. De tweede verblijven worden bijgehouden in een gemeentelijk register;

Artikel 5 - Belastingplichtige

§1. De belasting is éénmalig en voor het volledige jaar verschuldigd per woning zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend en die effectief wordt gebruikt op 1 januari van het aanslagjaar;

§2. De belasting is verschuldigd door diegene die op 1 januari van het aanslagjaar op het adres van het tweede verblijf niet in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister is ingeschreven voor het hoofdverblijf en:

- hetzij als eigenaar, hetzij als huurder of als gebruiker, het pand als tweede verblijf betrekt of kan betrekken of
- het pand als hoofdverblijf gebruikt zonder er ingeschreven te zijn;

§3. Bij betwisting over het gebruik van het tweede verblijf is de belasting verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op 1 januari van het aanslagjaar;

§4. 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 in de loop van het jaar is de belasting ondeelbaar en is de belasting verschuldigd door de eigenaar van het zakelijk recht op 1 januari van het aanslagjaar;

Artikel 6 - Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt: € 1.500 per jaar en per tweede verblijf;

§2. Ontvangt de houder van het zakelijk recht een vrijstelling op basis van artikel 11 dan wordt de belasting berekend op basis van het aantal volledige maanden dat de woning niet gebruikt werd als opvanglocatie. Aantal maanden dat de woning niet gebruikt werd als opvanglocatie ÷ 12 × € 1.500;

Artikel 7 - Belastingverhoging

§1. In het geval van de ambtshalve vestiging van de belasting zoals vermeld in artikel 4§5 van dit reglement, wordt de belasting verhoogd:

- met het bedrag gelijk aan de oorspronkelijke belasting;
- in geval van herhaling binnen de twaalf maanden, met het bedrag gelijk aan het dubbele van de oorspronkelijke belasting;

§2. Het bedrag van deze verhoging wordt ingekohierd;

Artikel 8 - Inkohiering

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

Artikel 9 - Wijze van inning

De kohieren worden ingevorderd door de financieel directeur volgens de vigerende wetgeving;

De belasting is eisbaar binnen de twee maanden na het toezenden van het aanslagbiljet;

Artikel 10 - Bezwaarprocedure

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen volgens de modaliteiten voorzien in artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Artikel 11 - Vrijstelling

§1. Een tweede verblijf dat tijdelijk wordt gebruikt als opvanglocatie voor personen in acute noodsituaties kan in aanmerking komen voor een vrijstelling, mits aan de voorwaarden wordt voldaan:

- Onder acute noodsituaties wordt verstaan: dakloosheid, huiselijk geweld of de plotselinge onbewoonbaarheid van de eigen woning;
- De opvang moet worden georganiseerd door (lokale) overheden of door erkende maatschappelijke instellingen;
- Het gebruik mag niet bedoeld zijn voor reguliere of langdurige bewoning;
- De woning moet gedurende het kalenderjaar minimaal vier maanden effectief worden ingezet voor opvangdoeleinden;

§2. De vrijstelling geldt uitsluitend voor de maanden waarin de woning daadwerkelijk als opvanglocatie werd gebruikt. Voor de overige maanden waarin blijft de belasting op tweede verblijven van toepassing;

§3. De vrijstelling moet jaarlijks worden aangevraagd;

§4. De vrijstelling kan worden aangevraagd via het e-loket of via het meldingsformulier, dat ter beschikking wordt gesteld op de gemeentelijke website. De aanvraag moet schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd zijn, en vergezeld gaan van de nodige bewijsstukken, zoals attesten van erkende instellingen, verslagen van hulpdiensten of gemeentelijke diensten. Een verklaring op eer volstaat niet als bewijs;

Artikel 12 - Bekendmaking

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Datum uittreksel
16 december 2025

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx