

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 23 DECEMBER 2025

Aanwezig	Veerle Dero, Voorzitter-waarnemend Kris Poelaert, Burgemeester Ludo Persoons, Samuel Billens, Jonas De Maeseneer, Lieven Snoeks, Sandra Dero, Marleen Merckaert, Kurt Penninck, Christa Dermez, Patrick Decat, Patrick De Vos, Stefaan Viaene, Vanessa Van Hende, Rudy Thiebaut, Linda De Schutter, Filip Durant, Brent Roobaert, Jo Stalpaert, Daniël Fonteyne, Philippe De Cock, Sterre Buckinx, Remke Van Cauwelaert, Dimitri Rooselaers, Kelly Van Gossum, Kristel Moonens, Raadslid Kristof Andries, Algemeen directeur
Verontschuldigd	Melissa Van Eesbeek, Voorzitter Quinten Bonet, Laura Monseu, Raadslid
Afwezig	/

BELASTING- EN REGISTRATIEREGLEMENT TWEDE VERBLIJVEN 2026-2031

Aanleiding en doel

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Juridische bepalingen

De Grondwet, in het bijzonder artikelen 41, 162 en 170, §4.

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 40 §3 en artikel 41, tweede lid, 14°.

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

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Galmaarden van 29 november 2022 inzake de belasting op tweede verblijven voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025.

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Galmaarden van 29 december 2020 inzake het intergemeentelijk reglement 'registratie leegstaande gebouwen en woningen' en inzake het reglement 'heffing op leegstaande gebouwen en woningen 2021-2025'.

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Gooik van 21 december 2021 inzake de belasting op tweede verblijven voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025.

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Gooik van 22 december 2020 inzake het intergemeentelijk reglement 'registratie leegstaande gebouwen en woningen' en inzake het reglement 'heffing op leegstaande woningen en gebouwen 2021-2025'.

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Herne van 22 februari 2023 inzake de belasting op tweede verblijven voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025.

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Herne van 16 december 2020 inzake het intergemeentelijk reglement 'registratie leegstaande gebouwen en woningen' 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.

Financiën

De opbrengst van deze belasting is voorzien in het meerjarenplan 2026 – 2031 onder de jaarbudgetrekening GBB/0020-00/7377000 en is dus noodzakelijk voor het behoud van een gezonde financiële toestand van de gemeente.

Motivering

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).

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.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1 - De gemeenteraad keurt onderstaand belastingsreglement belasting op de tweede verblijven voor de aanslagjaren 2026-2031 goed:

REGLEMENT BELASTING OP TWEDE VERBLIJVEN 2026-2031

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 woongelegenhed die niet aan de criteria van een minimum aan bewoonbaarheid voldoet. M.a.w. als blijkt uit onderzoek dat de woongelegenhed 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 woongelegenhed 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 administratie '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 administratie 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 en voor het hele aanslagjaar 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 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 administratie nadat door de aanvrager het aangifteformulier tweede verblijf werd ingevuld, ondertekend en ingediend bij het gemeentebestuur. Het aangifteformulier kan digitaal worden ingediend via belastingen@pajottegem.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 aangifte datum 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 administratie jaarlijks twee keer een controle uitvoeren ter plaatse bij al de woningen die zijn geregistreerd als tweede woning. Naar aanleiding van deze controle kan deel B van het verslag inzake registratie tweede verblijf ingevuld worden en kan, in voorkomend geval, het pand niet langer als tweede verblijf aanvaard worden. De administratie 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 2 - Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Namens de Gemeenteraad,

Algemeen directeur

Kristof Andries

Voorzitter-waarnemend

Veerle Dero

Voor eensluidend afschrift,

Algemeen directeur

Kristof Andries

Voorzitter-waarnemend

Veerle Dero