
Zitting van maandag 15 december 2025

Aanwezig

Dirk Robberechts, voorzitter van de gemeenteraad

Mathias Diricx, burgemeester

Dirk Hermans, Edward De Wit, Jos Thomas, Else Vanden Broeck, schepenen

Renaat Huysmans, Hilde De Keersmaeker, Ann Van Rompaey, Lena Ghysels, Sonja Thielemans, Hendrik De Vleeschouwer, Hanne Lamberts-Van Assche, Daan De Doncker, Marie-Paule Van Aken, Luna Scheyvaerts, Els Scherps, Tom Van de Voorde, Conny Booghmans, Stefaan De Doncker, Raadsleden

Siebe Ruykens, algemeen directeur

Verontschuldigd

Kris Teugels, raadslid

Belastingreglement op tweede verblijven 2026-2031 v1.0 - beslissing - 2025/GR/379

Aanleiding

Het bestaande gemeentelijk belastingreglement betreffende tweede verblijven voor de aanslagjaren 2020-2025 dient te worden hernieuwd.

Regelgeving

Artikelen 56, § 1 40 §3 en 41, 14° van 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 KW 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 16 december 2019 houdende een gemeentelijk belastingreglement tweede verblijven;

Alle voorgaande reglementen waarvoor momenteel nog een woning in het register staat die op basis van dat reglement werd opgenomen.

Feiten, context en argumentatie

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

De gemeente wenst met deze belasting op tweede verblijven een evenwichtige bijdrage te verzekeren van alle gebruikers van haar grondgebied aan de financiering van de gemeentelijke dienstverlening en infrastructuur. Eigenaars van een tweede verblijf zijn, hoewel zij 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.

In tegenstelling tot de inwoners dragen zij niet bij via de aanvullende personenbelasting, waardoor een onevenwicht ontstaat in de verdeling van de kosten voor deze dienstverlening.

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 inwoners en tweedeverblijvers objectief en redelijk wordt verantwoord.

Er bestaat geen hogere regelgeving 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 betreffende de gemeentefiscaliteit, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 februari 2019. Volgens deze omzendbrief wordt een tweede verblijf omschreven als:

“Elke private woongelegenheden 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.”

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.

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 verhogingen zijn proportioneel, wettelijk begrensd en dragen bij aan een rechtvaardige belastingheffing.

Het reglement voorziet een vrijstelling voor het tijdelijk gebruik van de woongelegenheid als opvang van personen in acute noodsituaties, zoals dakloosheid, huiselijk geweld of de 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 tijdelijke en bijzondere aard van het gebruik vormt de grondslag voor deze vrijstelling.

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

Stemming:

Met 12 stemmen voor (Dirk Robberechts, Mathias Diricx, Dirk Hermans, Edward De Wit, Jos Thomas, Else Vanden Broeck, Ann Van Rompaey, Daan De Doncker, Marie-Paule Van Aken, Luna Scheyvaerts, Els Scherps, Conny Booghmans), 6 stemmen tegen (Renaat Huysmans, Hilde De Keersmaeker, Lena Ghysels, Sonja Thielemans, Hendrik De Vleeschouwer, Stefaan De Doncker), 2 onthoudingen (Hanne Lamberts-Van Assche, Tom Van de Voorde)

Besluit

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Toepassingsgebied

Met ingang van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 geldt er een gemeentebelasting op tweede verblijven.

Artikel 2 Definities

Voor de toepassing van het reglement wordt verstaan onder:

1° belastingplichtige: de houder (of medehouder) van het zakelijk recht met betrekking tot een woning met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een woning;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

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

3° hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;

4° tweede verblijf: elke private woongelegenheid die niet het hoofdverblijf vormt van de eigenaar of huurder, maar die wel op elk moment door hem kan worden bewoond. Tweede verblijven zijn land-huizen, bungalows, appartementen, weekend-huisjes, 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° 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 Niet-beschouwde tweede verblijven

Worden niet beschouwd als een tweede verblijf:

- woongelegenheden waarvoor het verbruik op jaarbasis lager ligt dan 30 m³ water, 600 kWh elektriciteit en/of 2.26 kWh gas;
- lokalen waar een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend;

- 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.

HOOFDSTUK 2 BELASTING

Artikel 4 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. De belasting blijft verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op 1 januari van het aanslagjaar.

§2. De houder van het zakelijk recht is ook belastingplichtig als de woning verhuurd wordt als tweede verblijf.

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

Artikel 5 Bedrag

De belasting wordt als volgt vastgesteld:

Omschrijving	Belasting (per jaar)
Tweede verblijf (per tweede verblijf) (1)	1.800,00 EUR

(1) Ontvangt de houder van het zakelijk recht een vrijstelling voor opvanglocatie, dan wordt de belasting berekend op basis van het aantal volledige maanden dat de woning niet gebruikt werd als opvanglocatie volgend de formule:

Aantal maanden dat de woning niet gebruikt werd als opvanglocatie ÷ 12 × 1.800,00 EUR.

Artikel 6 Indexering

Elke 1e januari worden de bedragen van de belasting automatisch herzien op basis van de schommeling van de gezondheidsindex volgens de formule:

nieuw tarief = (basistarief x nieuwe index) / basisindex

Het basistarief = tarief zoals vermeld in voorgaand artikel

De basisindex = de gezondheidsindex (basisjaar 2013) van toepassing voor de maand november 2025.

De nieuwe index = de gezondheidsindex (basisjaar 2013) van toepassing voor de maand november van het jaar dat voorafgaat aan de herziening.

Het nieuwe tarief wordt steeds afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal volgens de

rekenkundige afronding (kleiner dan 5 afronding naar beneden, groter of gelijk aan 5, afronding naar boven).

Artikel 7 Vrijstelling

§1. Indien de belastingplichtige voldoet aan de voorwaarden kan een vrijstelling worden aangevraagd voor het tijdelijk gebruik van de woongelegenheid als opvanglocatie voor personen in acute noodsituaties. Onder acute noodsituaties wordt verstaan: dakloosheid, huiselijk geweld of de plotselinge onbewoonbaarheid van de eigen woning. De opvang moet georganiseerd worden door (lokale) overheden of door erkende maatschappelijke instellingen. Het gebruik mag niet bedoeld zijn voor reguliere of langdurige bewoning. Om in aanmerking te komen voor de vrijstelling, moet de woning gedurende het kalenderjaar minimaal vier maanden effectief worden ingezet voor opvangdoeleinden. De vrijstelling geldt uitsluitend voor de maanden waarin de woning daadwerkelijk als opvanglocatie werd gebruikt. Voor de maanden waarin de woning niet wordt gebruikt als opvanglocatie, blijft de belasting op tweede verblijven van toepassing.

§2. De belastingplichtige moet het tijdelijk gebruik aantonen aan de hand van overtuigende bewijsstukken, zoals attesten van erkende instellingen, verslagen van hulpdiensten of gemeentelijke diensten. Een verklaring op eer volstaat niet als bewijs.

§3. De vrijstelling geldt uitsluitend voor het aanslagjaar waarin het tijdelijk gebruik heeft plaatsgevonden en moet jaarlijks opnieuw aangevraagd worden.

Artikel 8 Aangifte

§1. De belastingplichtige moet jaarlijks, uiterlijk op 31 maart van het aanslagjaar, een aangifte tweede verblijf indienen via het aangifteformulier dat beschikbaar wordt gesteld op de gemeentelijke website. De administratie kan bijkomende bewijsstukken opvragen en/of een controle ter plaatse uitvoeren.

§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 uiterlijk op 31 maart 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 gegevens op dit voorstel overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, is de belastingplichtige niet verplicht dit formulier tegen de voormelde indieningsdata terug te sturen. In dat geval is automatisch aan de aangifteplicht voldaan en wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens vermeld op het toegestuurde voorstel van aangifte.

§3. 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. Naast ambtshalve vestiging kan ook een boete volgen zoals voorzien in artikel 7 van dit reglement.

§4. De tweede verblijven worden bijgehouden in een register.

Artikel 9 Ambtshalve aangifte

8.1 Bij gebrek aan een aangifte op de gestelde datum, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte, kan de belasting ambtshalve ingekohierd worden. Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het college aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven 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. De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen van de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

8.2 De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 10% ingeval van een eerste inbreuk op de aangifteverplichting, 50% ingeval van een tweede inbreuk op de aangifteverplichting en 100% ingeval van drie of meerdere inbreuken op de aangifteverplichtingen. In geen geval mag het verhoogd recht het dubbele van de verschuldigde belasting overschrijden. De belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

Artikel 10 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. Bij niet-betaling binnen de termijn volgen invorderingsmaatregelen conform het decreet van 30 mei 2008.

§3. Het bedrag van de verhoogde belasting zoals vermeld in artikel 7, §2 wordt ook ingekohierd.

HOOFDSTUK 3 GESCHILLEN

Artikel 11 Bezwaar

§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 gebruik maken van hetzelfde informatiesysteem om berichten elektronisch uit te wisselen, de datum waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige via het gedeelde informatiesysteem.

Artikel 12 Beroep

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan beroep worden ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 13 Bekendmaking

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 tot en met 288 van het decreet van het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van dit besluit.

algemeen directeur,
Siebe Ruykens

voorzitter van de gemeenteraad,
Dirk Robberechts

Voor éénsluitend afschrift,
Kapelle-op-den-Bos, 16 december 2025

algemeen directeur,

voorzitter van de gemeenteraad,

Siebe Ruykens



Dirk Robberechts

2025/GR/379