

uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 28 mei 2026

9

Financiën – Gemeentebelastingen – Belasting op de private verblijfsgelegenheden die niet tot hoofdverblijf dienen - Opheffen gemeenteraadsbeslissing d.d. 18 december 2025 en her vaststellen van het belastingreglement voor de aanslagjaren 2026–2031 - beslissing

Aanwezig:

Pedro Matthys, voorzitter; Annick Vermeulen, burgemeester; Stijn Timmerman, schepen; Bart Vergote, schepen; Charlotte Vermeulen, schepen; Sofie Pollet, schepen; Ellen Goes, schepen; Katrien De Maré, raadslid; Krista Vander Meulen, raadslid; Ilse Demeulemeester, raadslid; Ann Pattyn, raadslid; Benny Vandamme, raadslid; Emma Casteleyn, raadslid; Niko Larock, raadslid; André De Splentere, raadslid; Birgit Icket, raadslid; Nico De Ruwe, raadslid; Kati De Voogt, raadslid; Paul Braem, raadslid; Joke De Craemer, raadslid; Koen Lannoo, raadslid; Gerda Buffel, raadslid; Bernd Ramandt, raadslid; Sabine Vermeire, algemeen directeur

Afwezig:

Peter Haesaert, schepen; Dominiek Sneppe, raadslid; Günther Descheemaecker, raadslid; Pieter-Jan Desmedt, raadslid

Besluit

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- artikelen 41, 162 en 170 § 4 van de grondwet
- de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en latere wijzigingen
- artikelen 40 en 41, 14° van het lokaal decreet van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- het bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur
- decreet d.d. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen
- omzendbrief KBBJ/ABB 2026/2 van 20 maart 2026 betreffende de gemeentefiscaliteit

Aanleiding

- verduidelijking en motivering van het begrip hoofdverblijf
- het vaststellen van de gemeentelijke belastingreglementen is de bevoegdheid van de gemeenteraad

Procedure

- goedkeuring beslissing door de gemeenteraad
- bekendmaking op de gemeentelijke website

Adviezen intern

- eigen dienst positief
- dienst ruimte: positief

Krediet

Exploitatie-ontvangsten

- algemene rekening: 7377000
- beleidsitem: 002000

Motivering

- het wordt algemeen aanvaard dat een gemeente tot het verzamelen van haar financiële middelen een belasting kan heffen op private verblijfsgeschiedheden, die niet tot hoofdverblijf dienen
- het gebruik van private verblijfsgeschiedheden, die niet tot hoofdverblijf dienen en waar aldus niemand is ingeschreven in het gemeentelijk bevolkingsregister (of vreemdelingenregister), kan aanleiding geven tot het gebruik van de gemeentelijke dienstverlening en infrastructuur
- redelijkerwijze mag worden aangenomen dat de bewoners van een private verblijfsgeschiedheid gebruik maken van bepaalde gemeentelijke dienstverlening. Door de niet-inschrijving in het bevolkingsregister int de gemeente op dit adres geen inkomsten uit de aanvullende personenbelasting. Het is billijk dat er op dit adres een bijdrage wordt betaald via de belasting op de private verblijfsgeschiedheden die niet tot hoofdverblijf dienen. Het feit dat de bewoner op een ander adres in de gemeente is ingeschreven, geeft geen aanleiding tot vrijstelling van deze belasting.
- het komt billijk over om bij de belasting een onderscheid te maken tussen de hoegrootheid van de private verblijfsgeschiedheden, het is daarom aangewezen om de private verblijfsgeschiedheden van minder dan 45 m² verminderd te belasten.
- tenten, verplaatsbare caravans, mobilhomes en woonaanhangwagens, hebben geen bestendig karakter en worden aldus niet begrepen onder de omschrijving van het begrip private verblijfsgeschiedheid
- het is verantwoord de belasting te vestigen bij de zakelijk gerechtigde (volle eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachthouder), aangezien niet alleen zakelijk gerechtigden die deze private verblijfsgeschiedheid zelf gebruiken of verhuren of laten gebruiken door een derde, genieten van de gemeentelijke dienstverlening maar ook doordat ingeval de zakelijk gerechtigden, die deze zakelijk verblijfsgeschiedheden verhuren of door een derde laten gebruiken, de private verblijfsgeschiedheid rechtstreeks dan wel onrechtstreeks geniet van het voordeel van de uitgaven die de gemeente doet in diverse gemeentelijke voorzieningen (zie ook Cass. 16 juni 2017, F.15.086.N)
- de financiële toestand van de gemeente in evenwicht houden

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 21 stem(men) voor: Paul Braem; Emma Casteleyn; Joke De Craemer; Katrien De Maré; Nico De Ruwe; André De Splentere; Kati De Voogt; Ilse Demeulemeester; Ellen Goes; Birgit Icket; Niko Larock; Pedro Matthys; Ann Pattyn; Sofie Pollet; Bernd Ramandt; Stijn Timmerman; Benny Vandamme; Krista Vander Meulen; Bart Vergote; Annick Vermeulen; Charlotte Vermeulen
- 2 onthouding(en): Gerda Buffel; Koen Lannoo

Besluit

Artikel 1

De belasting op de private verblijfsgeschiedheden die niet tot hoofdverblijf dienen – aanslagjaren 2026 - 2031 d.d. 18 december 2025 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het hieronder vermelde belastingreglement.

Artikel 2

Het belastingreglement wordt als volgt terug vastgesteld:

Private verblijfsgeschiedheden die niet tot hoofdverblijf dienen – aanslagjaren 2026–2031 – beslissing

Artikel 1.- Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting geheven op elke private verblijfsgeschiedheid die, op 1 januari van het aanslagjaar, voor de zakelijk gerechtigde of huurder ervan niet tot hoofdverblijf dient maar die op elk ogenblik door hem/haar voor bewoning of recreatief

verblijf kan worden gebruikt. Er is maar sprake van een hoofdverblijf wanneer men op dat adres is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Artikel 2.- Onder private verblijfsgelegenheid wordt verstaan elk gebouw dat bestemd is om er te wonen of er recreatief te verblijven, met inbegrip van landhuizen, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets, wooncaravans of alle andere vaste bewoonbare inrichtingen.

Artikel 3.- Bedrag van de belasting

§ 1. Het bedrag van de belasting wordt per jaar en per belastbare private verblijfsgelegenheid als volgt vastgesteld:

- totale bebouwde grondoppervlakte: < 45 m² : 500,00 EUR
- totale bebouwde grondoppervlakte: ≥ 45 m² : 1.000,00 EUR

§ 2. Vanaf aanslagjaar 2027 worden de tarieven van de belasting jaarlijks geïndexeerd volgens volgende formule :

$$\frac{\text{basistarief} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het basistarief is het tarief zoals bepaald in artikel 3§1 van dit besluit. Het nieuwe indexcijfer is de abex-index van de maand oktober van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar.

De aanvangsindex is de abex-index van de maand december 2025.

De geïndexeerde bedragen worden steeds afgerond naar de hogere euro.

Artikel 4.- De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde (met name de volle eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter) van de private verblijfsgelegenheid op 1 januari van het belastingjaar.

In geval van mede-eigendom is iedere mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel.

In geval de private verblijfsgelegenheid in onverdeelde eigendom is, is elke onverdeelde eigenaar hoofdelijk aansprakelijk tot betaling van de volledige belasting.

Artikel 5.- Vallen niet onder de toepassing van dit reglement:

1. tenten, verplaatsbare caravans, mobilhomes en woonaanhangwagens
2. de private verblijfsgelegenheden die op 1 januari van het aanslagjaar minder dan 1 jaar de eigenaar of huurder niet tot hoofdverblijf dienen
3. de private verblijfsgelegenheden die zijn opgenomen in het gemeentelijk register van de leegstaande woningen en waarop de belasting op leegstaande woningen van toepassing is

Artikel 6.- Aangifteplicht

§1. De belastingplichtigen zijn ertoe gehouden, ongeacht of zij er al dan niet toe werden uitgenodigd, aangifte te doen ten laatste op 31 oktober van het aanslagjaar bij de dienst belastingen van de gemeente Zedelgem op het daartoe door de gemeente ter beschikking gesteld formulier.

De aangifte moet schriftelijk of elektronisch ingediend worden via belastingen@zedelgem.be. Bij schriftelijke verzending is de datum van ontvangst door het lokaal bestuur, de datum van indiening. In geval van elektronische verzending is de datum van verzending gelijk aan de datum van indiening.

§2. De administratie kan na de eerste jaarlijkse aangifte aan de belastingplichtige een 'voorstel van aangifte' bezorgen. Dit formulier vermeldt de bij het gemeentebestuur gekende gegevens op basis waarvan de aanslag zal worden gevestigd:

- indien het voorstel niet correct is, moet het verbeterd en vervolledigd worden teruggestuurd door de belastingplichtige ten laatste op 31 oktober van het aanslagjaar. Het verbeterd teruggestuurde formulier geldt als aangifte.
- indien het formulier 'voorstel van aangifte' geen onjuistheden of onvolledigheden bevat en alle voorgedrukte gegevens stroken met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige het formulier niet terugsturen.
- wanneer de belastingplichtige geen voorstel tot aangifte ontvangt, geldt hetgeen in §1 is uiteengezet.

Artikel 7.-

§1. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangiftedatum, vermeld in artikel 8, kan de belastingplichtige ambtshalve worden belast, mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen.

§2. Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het college van burgemeester en schepenen 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 vanaf de ontvangst van de kennisgeving, vermeld in het eerste lid van dit artikel, om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Artikel 8.- De verkoper van een private verblijfsgelegenheid, die niet tot hoofdverblijf dient, in de gemeente Zedelgem is verplicht, binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte schriftelijk aan het gemeentebestuur mee te delen:

- de volledige identiteit en het adres van de nieuwe eigenaar
- datum van de akte en naam van de notaris
- adres van het te verkopen pand.

Artikel 9.- De belasting is ondeelbaar en voor het volledige aanslagjaar verschuldigd.

Artikel 10.- De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier. De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 11.- De belasting dient betaald te worden binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 12.- Bezwaarprocedure

§1. Op grond van het decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting een bezwaar ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen. Het decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet.

§2. Het bezwaarschrift moet ofwel schriftelijk ingediend worden ofwel via elektronische weg op volgend e-mailadres: belastingen@zedelgem.be. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingschuldige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en de motivatie samen met een opgave van de feiten en de middelen vermelden.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift worden gevraagd.

Artikel 13.- Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 14.- Het belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 15.- De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Pedro Matthys
voorzitter

Voor eensluidend verklaard afschrift

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Annick Vermeulen
burgemeester