

ZITTING VAN 16 DECEMBER 2025

Aanwezig: Tony Boeckert, voorzitter
Simon Lagrange, burgemeester
Sophie Delaere, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack, Steven Van Troys, schepenen
Ward Baeten, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Catherine De Smet, Marc Devlieger, Katrien De Waele, Yentl De Wever, Céleste Heyerick, Lieven Lippens, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Luc Roggeman, Delphine Vandenbossche, Stephen Vandenbossche, Tania Verpraet, Marc Vanden Heede, Aline Van den Weghe, gemeenteraadsleden
Sylvie Bohez, algemeen directeur
Verontschuldigd: Berkan Nalli, gemeenteraadslid
Afwezig: Olivier Peirs, tweede schepen

VASTSTELLEN BELASTINGREGLEMENT OP TWEDE VERBLIJVEN - AANSLAGJAREN 2026 TOT EN MET 2031.

Bevoegdheid:

- De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, de artikelen 41, 162 en 170 § 4.
- Decreet Lokaal Bestuur 22 december 2017 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 40 en 41.

Wetten en reglementen:

- Het Wetboek van de inkomstenbelastingen van 10 april 1992 zoals van toepassing inzake provincie- en gemeentebelastingen.
- Het Wetboek minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019.
- De wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie - en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- Het decreet van 17 juli 2020 betreffende de Vlaamse Codex Wonen, en latere wijzigingen.
- De omzendbrief van 15 februari 2019 KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit.
- Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 houdende goedkeuren van het reglement gemeentebelasting op tweede verblijven - aanslagjaren 2020 tot en met 2025.
- Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2024 houdende goedkeuren van het reglement gemeentebelasting op tweede verblijven - aanslagjaren 2020 tot en met 2025.

Motivatie:

- De financiële toestand van de gemeente vergt de invoering van rendabele belastingen.
- De ontvangsten en de uitgaven van de gemeente dienen in evenwicht te worden gehouden. Hiertoe is het wenselijk te voorzien in het heffen van eigen gemeentelijke belastingen specifiek geënt op de lokale omstandigheden en ter ondersteuning van bepaalde beleidsaspecten.

- Redelijkerwijze mag worden aangenomen dat de eigenaar(s) (zakelijk gerechtigde(n)) van een tweede verblijf, of degene die met zijn/hun toestemming in de tweede woonst verblijven, ook gebruik maken van de gemeentelijke dienstverlening. Evenwel dragen zij niet op dezelfde wijze bij in de uitgaven van de gemeente, zoals de inwoners die zijn ingeschreven in het bevolkingsregister en over het algemeen onderworpen zijn aan de aanvullende gemeentebelasting op de personenbelasting.
- Daarenboven is het beschermen van woningen voor eigen bewoners eveneens een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente. De gemeente wil het gebruik van woningen als 'tweede verblijven' ontmoedigen. Dit om een boeiend en coherent sociaal leven in de gemeente te behouden en te versterken. Een toename van woningen die gebruikt worden als tweede verblijf, kan deze sociale dynamiek verstoren en het sociaal weefsel aantasten.
- Een toename van woningen die gebruikt worden als tweede verblijf hebben eveneens een potentieel verstoringend markteffect, aangezien het de gemiddelde prijzen kan opdrijven en voor bijkomende schaarste kan zorgen. Ook dit maakt het wonen in eigen gemeente financieel moeilijker. Het beperken van het aantal woningen die gebruikt worden als tweede verblijf is dan ook aangewezen om de stijging van de woningprijzen te beperken.
- Het grondwettelijk gewaarborgd beginsel van de fiscale autonomie laat de gemeenten toe om, binnen de grenzen van de door de wetgever opgelegde beperkingen en onder controle van de toezichhoudende overheid, de in het voorgaande lid vooropgestelde doelstelling via verschillende manieren te verwezenlijken.
- De belasting is verschuldigd, zowel door zakelijk gerechtigden die woonachtig zijn op het grondgebied van de gemeente, als woonachtig buiten het grondgebied van de gemeente. De belasting is immers een belasting op tweede verblijven, zodat het feit of de zakelijk gerechtigde van de woning al dan niet ingeschreven is in het bevolkings- of vreemdelingenregister, geen pertinent onderscheidingscriterium is voor de toepassing van de belasting.
- Het is verantwoord de belasting te vestigen bij de zakelijk gerechtigde, aangezien niet alleen eigenaars gebruik maken van deze woningen, maar ook de eigenaars de woning verhuren of door een derde laten gebruiken, rechtstreeks dan wel onrechtstreeks genieten van het voordeel van de uitgaven die de gemeente doet in diverse gemeentelijke voorzieningen (zie ook Cass. 16 juni 2017, F.15.0186.N).
- De gemeente moet er zo veel mogelijk zorg voor dragen dat eenieder die gebruik maakt van de gemeentelijke dienstverlening ook een fiscale bijdrage levert ter financiering van deze dienstverlening.
- Sinds 2014 werd er geen verhoging toegepast. Gezien de gestegen levensduurte worden de tarieven opgetrokken en geïndexeerd.

Financiële impact:

- De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031 op de algemene rekening 7377000.

Bespreking:

- Schepen Michaël Vandemeulebroecke licht het agendapunt ter zitting toe.

Stemming:

Met 13 stemmen voor (Simon Lagrange, Sophie Delaere, Michaël Vandemeulebroecke, Fauve Tack, Steven Van Troys, Rudy Beulque, Kathleen Blauwblomme, Katrien De Waele, Delphine Vandenbossche, Stephen Vandenbossche, Tania Verpraet, Marc Vanden Heede, Tony Boeckert), 10 onthoudingen (Ward Baeten, Catherine De Smet, Marc Devlieger, Yentl De Wever, Céleste Heyerick, Lieven Lippens, Luc Millecamps, Marc Nachtergaele, Luc Roggeman, Aline Van den Weghe)

Beslissing:

Artikel 1: Heffingstermijn - belastbaar feit

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt een gemeentebelasting gevestigd op de tweede verblijven.

Artikel 2: Begripsomschrijving

Een tweede verblijf is elke private woonegelegenheid op het grondgebied van de gemeente Zulte die voor de eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder, huurder of gebruiker ervan niet tot hoofdverblijf dient maar die op elk ogenblik voor bewoning kan gebruikt worden. Voor het verblijf is niemand ingeschreven in het bevolkings-, vreemdelingen- of wachtregister van de gemeente op 1 januari van het aanslagjaar.

Het kan hierbij gaan om landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes, vakantiewoningen en alle andere vaste woonegelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans, die al of niet ingeschreven zijn in de kadastrale legger.

De mogelijkheid tot onmiddellijke bewoning blijkt uit de feiten en dient aangetoond te worden door de belastingplichtige. Een onderzoek ter plaatse behoort tot de controlemogelijkheden om dit te verifiëren. Een tweede verblijf:

- heeft een minimaal jaarverbruik van nutsvoorzieningen: energie (600 kWh elektriciteit of 2.326 kWh gas) én water (30m³). Indien er geen aansluiting is op het drinkwaternet, toont de belastingplichtige het waterverbruik met andere bewijsmiddelen aan
- én is ingericht met meubilair, sanitaire voorzieningen en een eet- en slaapegelegenheid.

Het voldoen aan deze minimumvereisten sluit de mogelijke opname op het gemeentelijk leegstandsregister niet uit.

Worden niet beschouwd als tweede verblijf:

1. Lokalen die uitsluitend bestemd zijn voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit.
2. Tenten, verplaatsbare caravans, woonaanhangwagens en soortgelijken, tenzij deze tenminste zes maanden van het aanslagjaar opgesteld blijven om als woonegelegenheid aangewend te worden.
3. De woonegelegenheid opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande woningen of de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.
4. De woonegelegenheid die niet als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt op 1 januari, maar die blijkens de gegevens uit het bevolkings-, vreemdelingen- of wachtregister, gedurende ten minste zes maanden van het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar als hoofdverblijf werd aangewend.
5. De woonegelegenheid waarvan het zakelijk recht definitief werd verworven in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar.
6. De woonegelegenheid waarvan het zakelijk recht in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar bij onderhandse overeenkomst werd overgedragen of waarvoor een koopverkoopbelofte werd aangegaan, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een authentieke akte.
7. De woonegelegenheid die gebruikt wordt voor beschermd/begeleid wonen.

Artikel 3: Belastingplichtige

De belasting is voor het gehele belastingjaar verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op 1 januari van het aanslagjaar van het betreffende pand. De zakelijk gerechtigde is de eigenaar of de houder van één van volgende zakelijke eigendomsrechten, met name de vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter.

De belastingplicht van de zakelijk gerechtigde geldt ongeacht het feit of de zakelijk gerechtigde al dan niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters van de gemeente.

Zijn belastingplicht geldt ook wanneer de woonegelegenheid verhuurd wordt of door een derde feitelijk gebruikt wordt of zelf tijdelijk niet gebruikt.

In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. In geval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 4: Aanslagvoet

Voor het aanslagjaar 2026 wordt het basisbedrag van de belasting vastgesteld op 1.000,00 euro per jaar per tweede verblijf.

Vanaf het aanslagjaar 2027 wordt het basisbedrag van de belasting jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 5 euro wordt afgerond. Indien het resultaat van de afronding status quo is, wordt de volgende indexering berekend op het niet-afgeronde bedrag.

Bedrag belasting aanslagjaar X = $\frac{\text{bedrag aanslagjaar 2026} * \text{index september jaar X-1}}{\text{index september 2025}}$

Artikel 5: Aangifteplicht

1. De belastingplichtige ontvangt van het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem behoorlijk ingevuld en ondertekend, uiterlijk 31 maart van het aanslagjaar moet worden teruggestuurd aan het gemeentebestuur van Zulte.

De aangifte kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- o e-mail: openbarewerken@zulte.be
 - o post: College van burgemeester en schepenen, Centrumstraat 8 te 9870 Zulte
 - o afgifte aan het loket tegen ontvangstbewijs.
2. De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is ertoe gehouden, uiterlijk 31 maart van het aanslagjaar, aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

Artikel 6: Ambtshalve belasting

§1. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangifte datum, vermeld in artikel 5, kan de belastingplichtige ambtshalve worden belast, mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 50%. Beide bedragen worden gezamenlijk ingekohierd. De procedure van artikel 7 §4 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen wordt voor wat betreft de belastingverhoging, gevolgd.

§2. De daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangestelde personeelsleden, overeenkomstig artikel 5 van het decreet van 30 mei 2008, zijn gemachtigd om vaststellingen te doen van feiten, die aanleiding gaven tot het vestigen van de belasting.

§3 Voor de belasting ambtshalve wordt gevestigd, brengt het college van burgemeester en schepenen de belastingplichtige met een aangetekende brief op de hoogte van de redenen waarom ze gebruik maakt van deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van die elementen en het bedrag van de belasting. Als de belastingplichtige ingestemd heeft met de elektronische uitwisseling van fiscale berichten, met toepassing van artikel 7, is aan het vereiste van het aangetekend schrijven, vermeld in het voorgaande lid, voldaan als bewijs geleverd kan worden van het tijdstip van de elektronische verzending.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kennisgeving, vermeld in het tweede lid van dit artikel, om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen. De kennisgeving wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van de kennisgeving. Als de kennisgeving verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van de kennisgeving.

Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om elektronische berichten uit te wisselen, zoals de e-Box, wordt de kennisgeving geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop de kennisgeving voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

Artikel 7: Wijze van invorderen

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

Artikel 8: Betalingstermijn

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

Artikel 9: Algemene bepalingen

De vestiging, de invordering en de geschillenprocedure gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 10: Bezwaarprocedure

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, en 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 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 elektronische berichten uit te wisselen, zoals de eBox, wordt het aanslagbiljet geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop het aanslagbiljet voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

Het bezwaar kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: openbarewerken@zulte.be
- per brief: College van burgemeester en schepenen, Centrumstraat 8 te 9870 Zulte

Artikel 11: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 12: Bekendmaking

Dit besluit en de inhoud ervan wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de gemeente. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking (artikel 286 § 1 en artikel 287 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017).

Voor eensluidend uittreksel:

Sylvie Bohez
algemeen directeur



Tony Boeckeaert
voorzitter