

UITTREKSEL



Gemeente Zele

Gemeenteraad | 18 december 2025

Aanwezig: Johan Anthuenis, Herman Van Driessche, Freddy Massart, Francis De Donder, Jos Withofs, Kathleen De Munck, Tom Schiettecat, Kim Van Cauteren, Fien Van der Slycken, Timothy Debeir, Marc Ronsse, Bo De Maesschalck, Zeycan Köse, David Boel, Tugce Sönmez, Etienne Van de Steene, Tatiana Huyge, Marijke Van Driessche, Patrick De Beule: raadsleden;
Dirk De Mey, Pieter Herwege, Serdar Celik, Tineke Lootens, Thomas Bauwens, Geert D'hooghe: schepenen;
Hans Knop: burgemeester;
Geert Roosenboom: voorzitter;
Stefan Bogaerts: algemeen directeur wnd.

Afwezig:
Verontschuldigd:

Goedkeuren reglement belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Motivering

Aanleiding en context

Om ongewenst en langdurig gebruik buiten het officiële wooncircuit te voorkomen en een transparant woonbeleid te ondersteunen is het aangewezen om het gebruik van woningen die niet zijn ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister correct te registreren en te belasten. Het reglement bepaalt duidelijk wat onder een gebruikte en belastbare woning wordt verstaan, stelt het tarief vast, regelt de aangifteplicht en voorziet in procedures voor ambtshalve aanslag, bezwaar, inning en betaling. Het biedt bovendien de mogelijkheid tot jaarlijkse indexatie en beleidsmatige tariefaanpassingen. Hiermee wordt een rechtszekere, uniforme en handhaafbare regeling verzekerd voor de belastbare woningen op het grondgebied van de gemeente.

Juridische grond

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, specifiek artikelen 40, 41, 286, 287 en 288 en 253, met latere wijzigingen;
- Artikel 170 §4 van de Grondwet;
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 2.9 tot en met 2.14 betreffende het leegstandsregister, met latere wijzigingen.
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Argumentatie en advies

- Het is voor bepaalde woningen stedenbouwkundig niet toegestaan om als hoofdverblijfplaats te dienen, waardoor inschrijving in het bevolkingsregister op dat adres niet mogelijk is.
- Houders van een zakelijk recht moeten hun woning op verschillende tijdstippen kunnen gebruiken zonder verplichte inschrijving in het bevolkingsregister.
- Houders van een zakelijk recht moeten hun woning op verschillende tijdstippen aan derden kunnen ter beschikking stellen zonder verplichte inschrijving in het bevolkingsregister.

- Rekening houdend met de financiële toestand van de gemeente en de verplichting tot budgettair evenwicht binnen het meerjarenplan, is een billijke tussenkomst van alle betrokkenen gerechtvaardigd, waarbij het bestuur het tarief gematigd wil houden.
- Het gemeenteraadsbesluit van 28 augustus 2025 heeft het subsidiedossier voor het intergemeentelijk project Lokaal Woonbeleid Woonpunt DDS (2026-2031) goedgekeurd.
- Woonpunt DDS heeft een voorstel van reglement voorgelegd aan alle betrokken steden en gemeenten binnen het intergemeentelijk project.
- De financiële toestand van de gemeente tot slot rechtvaardigt en vereist de invoering van alle rendabele belastingen.
- De ontvangst van deze belasting is voorzien in het meerjarenplan op budgetsleutel AR 7377000/002000
- Het college stelt voor om een belasting te heffen voor een periode van zes jaar op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Bespreking

Gezien de bespreking zoals opgenomen in het digitaal zittingsverslag

Stemming

Goedgekeurd bij eenparigheid van stemmen.

Beslissing

Enig artikel.

Er wordt voor een termijn van zes jaar, aanvang nemend op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 een belasting gevestigd op belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister volgens het hiernavolgend reglement:

REGLEMENT BELASTING OP GEBRUIKTE WONINGEN ZONDER INSCHRIJVING IN HET BEVOLKINGS- OF VREEMDELINGENREGISTER

Artikel 1. Belastbaar feit

De gemeente Zele heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

Artikel 2. Begripsomschrijvingen

1° Administratie: de administratieve eenheid van de gemeente.

2° Beveiligde zending: een aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs.

3° Woning: de Vlaamse Codex Wonen omschrijft een woning als elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande art. 1.3. §1. 66°).

4° Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt volgens de woonfunctie die blijkt uit een bouw- of omgevingsvergunning of meldingsakte, zoals onder andere vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit de kadastrale gegevens. Wanneer dit geen uitsluitel biedt kan er gekeken worden naar het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

5° Gebruikte woning: een onroerend goed of een gedeelte daarvan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting, maar dat niet als hoofdverblijfplaats van de eigenaar of huurder wordt gebruikt, hoewel het op elk moment door hen voor bewoning kan worden aangewend. Het betreft elke woning of appartement, inclusief grote of kleine weekendhuizen, optrekjes, chalets en andere vaste woonegelegenheden, met inbegrip van caravans die gelijkgesteld worden aan chalets, ongeacht of deze

al dan niet zijn ingeschreven in de kadastrale legger en ongeacht of ze zich in een recreatiezone bevinden of niet.

Een gebruikte woning voldoet aan de onderstaande elementen, die als minimale maatstaven dienen om het gebruik van de woning aan te tonen:

- Aanwezigheid van huisraad of inrichting;
- Een minimaal jaarlijks elektriciteitsverbruik van minstens 400 kWh (met vrijstelling van dit minimaal verbruik bij aanwezigheid van zonnepanelen);
- Voorzien zijn van een eigen waterwinning waarvoor een saneringsbijdrage wordt betaald en/of een jaarlijks waterverbruik dat voldoet aan één van de volgende minimale verbruiken:
- 10 m³ leidingwater;
- 7 m³ leidingwater gecombineerd met hergebruik van regenwater, aangesloten op de leidingen in de woning.

Niet onder de toepassing van gebruikte woningen vallen:

- Tenten, verplaatsbare caravans of verplaatsbare woonwagens;
- Vergunde vakantieverblijven die een erkenning van Toerisme Vlaanderen hebben;
- Woningen die geregistreerd staan op het gemeentelijke register van leegstaande woningen;
- Woningen die onvoldoende worden gebruikt en waarbij de minimale maatstaf niet wordt bereikt.

6° Belastbare woning: een woning waar op 1 januari niemand is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de gemeente Zele of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend én die effectief wordt gebruikt zoals omschreven onder 5°.

7° Zakelijk recht: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik.

8° De belastingplichtige: de gebruiker van de woning of de houder van het zakelijk recht degene de volgende rechten heeft; de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik).

Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief

§1. De belasting is ineens en voor het hele jaar verschuldigd.

§2. De belasting is verschuldigd voor elke gebruikte woning zonder inschrijving in het bevolkings-en of vreemdelingenregister en wordt vastgesteld op € 500,00. De belasting blijft verschuldigd ongeacht of de gebruikte woningen te koop wordt gesteld, ongeacht de duur van eventuele verhuring.

§3. Als één van de zakelijke rechten in onverdeeldheid toebehoort aan meer dan één persoon zijn deze allen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Dit betekent dat het volledige bedrag van de belasting bij één van hen kan worden opgeëist.

Artikel 4. De aangifteplicht

§1. De belastingplichtige moet jaarlijks, ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar, een aangifte indienen bij het lokaal bestuur op een door het lokaal bestuur aangeboden formulier of op een digitaal aanvraagformulier, voor zover dit laatste beschikbaar is. Deze aangifte dient aangevuld te worden met de nodige bewijsstukken, zoals omschreven in artikel 2. §5.

§2. Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de vervalddag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

§3. De administratie kan de belastingplichtige een 'voorstel van aangifte' bezorgen. De belastingplichtige dient dit voorstel vervolgens, en ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar, terug te sturen. Als de gegevens op dit voorstel onjuist, onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige het voorstel, ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar, verbeterd en vervolledigd terugsturen. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel van aangifte geldt in dat geval als aangifte.

§4. Wordt een woning niet meer gebruikt zonder inschrijving in het bevolkings-en of vreemdelingenregister, dan dient de belastingplichtige de administratie hiervan op de hoogte te stellen.

Artikel 5. Ambtshalve aanslag

Bij gebrek aan aangifte binnen de in het reglement vastgestelde termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte kan de belastingplichtige ambtshalve belast worden volgens de gegevens waarover de belastingadministratie beschikt.

Artikel 6 - Inkohiering

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

Artikel 7 - Bezwaar

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen deze belasting een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen 15 kalenderdagen na ontvangst.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, moet dit uitdrukkelijk vragen in zijn bezwaarschrift.

De bevoegde overheid doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing.

Artikel 8 - Betaling

De belasting moet betaald worden binnen de 2 maand na toezending van het aanslagbiljet. Bij laattijdige betaling worden de tarieven bepaald in de invorderingsprocedure fiscale en niet fiscale ontvangsten toegepast.

Artikel 9.

Zonder afbreuk te doen aan het decreet van 30 mei 2008, zijn van overeenkomstige toepassing op de provincie- en gemeentebelastingen voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen:

1° de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;

2° het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Artikel 10.

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en vervangt het belastingreglement op tweede verblijven van 23 februari 2023 dat haar einde neemt op 31 december 2025.

§2. Voor de woningen die reeds gekend zijn als tweede verblijf zal de betrokken belastingplichtige voor 30 april 2026 een 'voorstel van aangifte' ontvangen.

Namens de Gemeenteraad,

Stefan Bogaerts
algemeen directeur wnd.

Hans Knop
burgemeester