



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Digitaal ondertekend

Zitting van 12 mei 2025

- Aanwezig:** Joop Verzele, Burgemeester-voorzitter
Gerrit Depaepe, Sofie Bauters, Kristof Callens, Chris Van der Meeren, Eveline Delbaere, Robrecht Bothuyne, Schepenen
Rita De Vuyst, Filip Geysens, Luc Vandenabeele, Jan Herman, Dieter Van Malderghem, Mariska Nachtergaele, Tilde Vandenbroucke, Leentje De Baere, Nancy De Sloovere, Anthony Coolsaet, Frederik Spileers, Marie Vaernewyck, Steven De Smeytere, Sofie Vergucht, Emeraude Doom, Lien Moerman, Jo Beerens, Raadsleden
Kris Nachtergaele, Algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Piet Dhont, Raadslid
- Afwezig:** /

DAGORDE

Belastingreglement op de tweede verblijven - termijn 01/01/2026 tot en met 31/12/2028

Motivering

Het belastingreglement op tweede verblijven dient hernieuwd te worden.

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook effectief gebruikt wordt, de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden, omdat leegstaande woningen en gebouwen aanleiding kunnen geven tot verloedering en een negatieve impact kunnen hebben op de directe omgeving en het straatbeeld. Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep in de samenleving die moeilijk aan een goede woning raakt die ze kan betalen.

De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen. Ook tweede verblijven verhogen het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.

Het is aangewezen om een duidelijke definitie van tweede verblijven (wat valt er wel onder en wat niet) in dit reglement op te nemen. Houders van het zakelijk recht worden aanzien als belastingplichtige van het tweede verblijf en dienen aan de hand van bewijsstukken aan te tonen dat ze hun goed effectief tijdelijk bewonen en dat het bijgevolg niet leegstaat.

Het is billijk dat personen, die naast hun hoofdverblijfplaats ook nog over een tweede verblijf beschikken, bijdragen tot de financiële behoeften van de gemeente daar zij ook vaak gebruik maken van de dienstverlening en infrastructuur van de gemeente.

Het tarief van de belasting op de tweede verblijven dient enigszins in verhouding te zijn met de gemeentelijke leegstandsbelasting om fiscaal shoppen te voorkomen.

De tarieven voor tweede verblijven werden vastgesteld in 2019 en sindsdien niet verhoogd. Het is billijk de belastingtarieven te verhogen gezien de algemene prijsstijging in de voorbije jaren.

Het is aangewezen het belastingreglement op tweede verblijven van 11 maart 2019 op te heffen.

De ontvangsten en uitgaven van de gemeente moeten in evenwicht gehouden worden en het hernieuwen van deze belasting is budgettair noodzakelijk.

Wetgeving

De artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet.

De artikelen 40, 41, 286, 287, 288 en 326 tot en met 341 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, in het bijzonder art. 465 tot en met 470bis.

De artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het register van de leegstaande woningen in Kruisem.

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Kruisem van 11 maart 2019 betreffende het aannemen van een belastingreglement op de tweede verblijven voor een termijn eindigend op 31 december 2025.

Het gemeenteraadsbesluit van heden waarbij een belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen wordt aangenomen voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2028.

Besluit

Artikel 1:

Het gemeenteraadsbesluit van de gemeente Kruisem van 11 maart 2019 betreffende het aannemen van een belastingreglement op de tweede verblijven wordt opgeheven vanaf 1 januari 2026.

Artikel 2:

Er wordt een belasting geheven op tweede verblijven voor een termijn beginnend op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2028.

Artikel 3:

Een tweede verblijf is elke private woongelegenheden op het grondgebied van de gemeente, die voor de eigenaar of voor de huurder ervan niet tot hoofdverblijf dient, maar die op elk ogenblik door hen voor tijdelijke bewoning kan gebruikt worden. Deze tijdelijke bewoning is aantoonbaar door de eigenaars aan de hand van afrekeningen van het water-, gas- en elektriciteitsverbruik en de diftarcontainer. Er ontbreekt een inschrijving in het bevolkingsregister.

Het kan hierbij gaan om landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes en alle andere vaste woongelegenheden, daarbij inbegrepen de met chalets gelijkgestelde caravans.

Wanneer er geen enkele effectieve bewoning is in de loop van het aanslagjaar, kan het betreffende pand aanzien worden als een leegstaande woning.

Artikel 4:

De belasting bedraagt 1.500 euro per jaar per tweede verblijf.

Artikel 5:

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die houder van het zakelijk recht is van het tweede verblijf, ongeacht de duur van de eventuele verhuring en ongeacht het feit of de zakelijk gerechtigde al of niet in de gemeentelijke bevolkingsregisters is ingeschreven.

Met houder van het zakelijk recht wordt bedoeld de houder van één van volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom
- het recht van opstal of van erfpacht
- het vruchtgebruik.

De belasting wordt berekend per jaar. Hierbij wordt uitsluitend de toestand op 1 januari van het aanslagjaar in aanmerking genomen.

Artikel 6:

Vallen NIET onder de toepassing van de belasting :

- het lokaal uitsluitend bestemd voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit
- de minimale uitgeruste tenten (vb. joert, tipi,...), verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens, tenzij zij ten minste zes opeenvolgende maanden van het aanslagjaar opgesteld blijven om als woongelegenheden te kunnen dienen

- de leegstaande woongelegenheid waarvan het bewijs wordt voorgelegd dat zij aan het aanslagjaar voorafgaand kalenderjaar niet als tweede verblijf werd aangewend
- een private woongelegenheid die niet aan de criteria van een minimum aan bewoonbaarheid voldoet m.a.w. uit onderzoek blijkt dat de woongelegenheid niet direct als tweede verblijf kan benut worden wegens één of meer van de volgende kenmerken:
 1. de woning is niet stabiel/veilig genoeg
 2. de woning kan stedenbouwkundig niet erkend worden als tweede verblijf
 3. er ontbreken meubels
 4. het ontbreken van sanitaire voorzieningen: goed functionerend toilet, stromend water
 5. het ontbreken van verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met woonfunctie tot een normale temperatuur en op een veilige manier te kunnen verwarmen
 6. het ontbreken van een aansluiting op nutsvoorzieningen
- een zonevreemde woning die via publieke media als vakantiewoning te huur aangeboden wordt

Artikel 7:

De belastingplichtige is gehouden, uiterlijk op 31 januari van het aanslagjaar, aangifte te doen van het belastbaar tweede verblijf, door middel van het formulier vastgesteld door het gemeentebestuur. Ingeval het tweede verblijf betrokken wordt of kan betrokken worden na 31 januari, dient de aangifte binnen de maand te geschieden.

Artikel 8:

Een aangifte van tweede verblijf wordt geweigerd, als blijkt uit een onderzoek ter plaatse, dat de aangifte niet strookt met het werkelijk gebruik, en in het bijzonder als de woning voldoet aan één of meer kenmerken die zijn opgesomd in artikel 6 of als de woning niet toegankelijk is (vb. door overwoekerde struiken, dichtgemetselde voordeur e.a.).

Artikel 9:

Bij gebrek aan een aangifte of bij een onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte kan de belastingplichtige ambtshalve belast worden, volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep. 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 deze belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van die elementen en het bedrag van de belasting. De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig dagen te rekenen van de derde werkdag die volgt op de verzending van die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen. De ambtshalve belasting wordt verhoogd met een bedrag gelijk aan de verschuldigde belasting. Het bedrag van deze verhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

Artikel 10:

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

Artikel 11:

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Dit aanslagbiljet moet, na ontvangst van het uitvoerbaar verklaarde kohier door de financieel directeur, zo spoedig mogelijk aan de belastingschuldige worden overhandigd.

Artikel 12:

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, enerzijds naar de bezwaarindiener en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel directeur.

Artikel 13:

Overeenkomstig de artikelen 286 en 287 van het decreet lokaal bestuur zal deze beslissing worden afgekondigd en bekendgemaakt.

Artikel 14:

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur brengt de gemeenteoverheid de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking van de lijst ad hoc op de webtoepassing van de gemeente.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Aldus beslist in zitting van heden.
Namens de Gemeenteraad,

(Get.) Kris Nachtergaele
Algemeen directeur

(Get.) Joop Verzele
Burgemeester-voorzitter