

Uittreksel gemeenteraad

Zitting van 18 december 2025

Aanwezig:	Luc De Meyere, Voorzitter van de gemeenteraad Patrick De Greve, Burgemeester Claudine Bonamie, Franky Cornelis, Bart Van de Keere, Tom Lacres, Schepenen Kristof Goethals, Stefan Van Hee, Sylvie Van De Velde, Ria Vanhyfte, Niels Boelens, Caroline Meire, Douglas Van Tomme, Kathy Ingels, Kyena Elias, Ines De Causmaecker, Arne Ryckaert, Daphny Roegiers, Gemeenteraadsleden Melina Van Audenaerde, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Natasja De Meyer, Gemeenteraadslid
Afwezig:	/

27. Fiscaliteit - Belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister met ingang van 01 januari 2026 tot en met 31 december 2031 - Goedkeuring. - GRD/2025/225

Aanleiding

Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Op basis van het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 14°, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke belastingreglementen vast.

Juridische overwegingen

- Gecoördineerde Grondwet van België van 17 februari 1994, artikels 41, 159, 162, 2°, 170 § 4, 172 en 173;
- Wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten;
- Decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (en latere wijzigingen), artikels 40, 41, 14°, 326 t.e.m. 341;
- Decreet van 17 juli 2020 (en latere wijzigingen) betreffende de Vlaamse Codex Wonen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze

waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register;

- Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 (en latere wijzigingen) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen;
- Besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 betreffende vaststellen belastingreglement op de tweede verblijven.

Feiten, context en argumentatie

Redelijkerwijze mag worden aangenomen dat de eigenaars (zakelijk gerechtigde) van gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister zoals een tweede woonst, of degene die met 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.

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 gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister, 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).

Er is een hoge woningnood, een beperkte private huurmarkt en er zijn lange wachtlijsten voor een sociale woning. Bijgevolg is het noodzakelijk dat het woningpatrimonium optimaal gebruikt wordt. Gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister worden niet op een duurzame manier bewoond waardoor deze manier van wonen verder ontmoedigd moet worden.

De gemeente hecht groot belang aan de sociale samenhang in de gemeente en door het invoeren van een belasting op woningen zonder inschrijving wenst ze het residentieel wonen binnen de gemeente te beschermen. Met deze belasting wenst de gemeente de sociale samenhang in de gemeente te versterken;

De gemeente kan eveneens de vrijstellingsgronden vrij bepalen;

Tenten, verplaatsbare caravans, mobilhomes en kampeerauto's en woonaanhangwagens die minder dan zes maanden opgesteld blijven hebben geen bestendig karakter en worden dus niet begrepen onder de omschrijving van het begrip "woning";

Het is verantwoord om de woongelegenheden die nog ter beschikking zijn van personen die langdurig zijn opgenomen in een instelling zoals een woonzorgcentrum, (psychiatrisch) ziekenhuis, penitentiaire instelling, tijdelijk niet te beschouwen als tweede verblijf, aangezien in dergelijk geval de woning ter beschikking blijft van de persoon die is opgenomen in één van voormelde instellingen;

Woningen die duurzaam onttrokken zijn aan de woningmarkt en die dienst doen voor de uitoefening van een economische activiteit en niet worden of kunnen worden gebruikt voor de huisvesting van een gezin worden niet beoogd door deze belasting.

Een woning die dienst doet als crisis- of noodwoning staat ten dienste van de gemeenschap, zodat het bijgevolg verantwoord is om deze woning vrij te stellen van de belasting.

Aangezien de belasting ook tot doel heeft om gebruikers van een woning te stimuleren zich te laten inschrijven in het bevolkingsregister is het verantwoord een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor nieuwe verkrijgers van het zakelijk recht over een woning. Het is om die reden eveneens verantwoord om een tijdelijke vrijstelling te voorzien voor woningen die te koop staan, mits de voorwaarden van dit belastingreglement zijn voldaan.

Een tijdelijke vrijstelling voor woningen die worden gerenoveerd, is verantwoord in functie van het doel van de belasting.

Een belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister kan bijdragen dat personen die hun feitelijke verblijfplaats in de gemeente hebben, zich laten inschrijven in de bevolkingsregister.

Financiële aspecten

De ontvangst is voorzien voor 2026 en volgende jaren in het nieuw meerjarenplan op GBB/0020-00/737700/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Met 17 stemmen voor (Luc De Meyere, Patrick De Greve, Claudine Bonamie, Franky Cornelis, Bart Van de Keere, Tom Lacres, Kristof Goethals, Stefan Van Hee, Sylvie Van De Velde, Ria Vanhyfte, Niels Boelens, Caroline Meire, Douglas Van Tomme, Kathy Ingels, Kyena Elias, Ines De Causmaecker, Arne Ryckaert), 1 stem tegen (Daphny Roegiers)

Besluit

Art. 1- Het besluit van 19 december 2019 betreffende vaststellen belastingreglement op de tweede verblijven, blijft van toepassing voor belastbare feiten voltrokken uiterlijk op 31 december 2025.

Art. 2- De gemeenteraad neemt kennis van de eindtijd van het belastingreglement op de tweede verblijven dat ten einde loopt op 31 december 2025.

Art. 3- Het belastingreglement op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister, wordt goedgekeurd als volgt:

Artikel 1

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting geheven op de gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Aanslagjaar: is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december;

2° Als een woning wordt beschouwd: een onroerend goed of gedeelte ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor huisvesting van een privaat huishouden, zijnde een gezin of een alleenstaande. Collectieve verblijfaccommodaties voor collectieve huishoudens, zoals ziekenhuizen, woonzorgcentra, kazernes, internaten, woningen die gebruikt worden voor beschermd of begeleid wonen, opvangcentra en gevangenen worden niet beschouwd als woning;

3° Onder woning voor de huisvesting van een privaat huishouden wordt elke woning of appartement verstaan, dus ook grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden die al of niet ingeschreven zijn in de kadastrale legger;

4° Als belastbare woning wordt beschouwd: een woning, appartement of enige andere woongelegenheden waar op 1 januari van het aanslagjaar niemand is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de gemeente of waarvoor geen aanvraag tot inschrijving is ingediend en die effectief wordt gebruikt;

5° Woning die gebruikt wordt voor het uitoefenen van een economische activiteit: Een woning die beroepsmatig wordt gebruikt en voldoet aan volgende voorwaarden:

- Op het adres van de woning is een inschrijving voorzien in de Kruispuntbank van Ondernemingen gekoppeld aan het beroepsmatig gebruik van de woning;
- De woning wordt op duurzame wijze effectief en uitsluitend gebruikt voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit;
- De woning niet gelijktijdig kan gebruikt worden voor huisvesting (slapen, koken,) door de gebruiker.

Deze voorwaarden kunnen ter plaatse worden gecontroleerd.

6° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

- De volle eigendom;
- In voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
- In voorkomend geval, het vruchtgebruik.

Artikel 3

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de woning, op 1 januari van het aanslagjaar.

§2. Ingeval van onverdeeldheid van de woning, is de belasting verschuldigd door elk van de mede-eigenaars en elk in verhouding tot hun deel van het goed. Eventuele vrijstellingen voor mede-eigenaars gelden derhalve enkel voor hun aandeel in de belasting op het goed. Elke mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting van toepassing op de woning in zijn geheel.

Artikel 4

§1. De belasting is ineens en ondeelbaar voor het hele jaar verschuldigd per woning zonder inschrijving op 1 januari van het aanslagjaar.

§2. Het bedrag van de jaarlijkse belasting per woning zonder inschrijving wordt vastgesteld op 1.000,00 euro.

Dit tarief wordt als volgt geïndexeerd:

Het basistarief van € 1.000 wordt verbonden aan het gezondheidsindexcijfer van december 2025 (= aanvangsindex) en worden jaarlijks op 1 januari automatisch aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van december ervoor (= nieuwe index), volgens volgende formule:

$$\frac{\text{Basisbedrag} \times \text{nieuwe index}}{\text{Aanvangsindex}} = \text{nieuw bedrag}$$

Het nieuw bedrag (bekomen na indexatie) wordt afgerond op het dichtste veelvoud van 10,00 euro. Als twee veelvouden even dicht liggen, wordt het bedrag afgerond naar boven.

Artikel 5

Van de belasting zijn vrijgesteld:

- a. Een woning die gebruikt wordt voor het uitoefenen van een economische activiteit zoals bedoeld in artikel 2.05.;
- b. De woning waarbij de zakelijk gerechtigde omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is, behoudens wanneer die woongelegenheid verhuurd of ter beschikking gesteld is aan personen die aldaar niet zijn gedomicilieerd. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit zijn woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houder van het zakelijk recht;
- c. Tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens;
- d. Woning die fungeert als crisis- of noodwoning;
- e. een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende één aanslagjaar na het jaar van verkrijgen van het zakelijk recht;
- f. Een woning die te huur of te koop wordt aangeboden en waarvan de laatste inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister een einde nam gedurende de laatste zes maanden voorafgaand aan het aanslagjaar. Die laatste bewoning moet minstens zes maanden hebben geduurd. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar;
- g. Een woning die tijdelijk niet bewoonbaar is door verbouwwerken mits voorlegging van een omgevingsvergunning of afdoende bewijzen van renovatiewerken. Deze vrijstelling kan voor betreffende woning slechts éénmaal worden toegekend aan dezelfde houder van het zakelijk recht en geldt voor één aanslagjaar.

Artikel 6

Van de belasting zijn uitgesloten, woningen die opgenomen zijn in het gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen en woningen die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Artikel 7

§1. De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 31 maart van het aanslagjaar een aangifte indienen bij het gemeentebestuur op een door het gemeentebestuur aangeboden aangifteformulier, voorzien van de nodige bewijsstukken. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, moet spontaan deze aangifte indienen bij de gemeente tegen ten laatste 31 maart van het aanslagjaar.

§2. Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag dan wordt de vervalddag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De aangifte is laattijdig wanneer ze na de uiterste indieningsdatum is gepost of wanneer ze na de laatste nuttige dag wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.

§3. Aan de belastingplichtige kan een “voorstel van aangifte” verstuurd worden. De titel van dit document omschrijft duidelijk dat het om een “voorstel van aangifte” gaat. 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 ten laatste 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”.

§4. Aangiftes worden schriftelijk ingediend of via elektronische toezending naar het e-mailadres burgerzaken@sint-laureins.be. Andere vormen van doorsturen zoals fax, of elektronische toezending naar andere mailboxen van de gemeente zijn niet geldig.

Als de aangifte verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van de aangifte.

Artikel 8

§1. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangiftedatum, vermeld in artikel 7, 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 25%. In geen geval mag het verhoogd recht het dubbele van de verschuldigde belasting overschrijden. 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 eBox, wordt de kennisgeving geacht te zijn ontvangen op het tijdstip waarop de kennisgeving voor de belastingplichtige toegankelijk wordt.

Artikel 9

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de aanslag 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 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:

- Via e-mail : burgerzaken@sint-laureins.be
- Per (aangetekende) brief: College van burgemeester en schepenen, Antonia Van Dammeplein 1, 9980 Sint-Laureins

De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen.

Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

§2. De bevoegde overheid of een personeelslid dat door de bevoegde overheid speciaal daarvoor is aangewezen, stuurt binnen vijftien kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift een ontvangstmelding enerzijds naar de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger en anderzijds naar de financieel directeur. De ontvangstmelding kan via een duurzame drager worden gestuurd.

§3. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

§4. De beslissing van de bevoegde overheid wordt met een aangetekende brief betekend aan de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn vertegenwoordiger.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger ingestemd heeft met de elektronische uitwisseling van fiscale berichten, met toepassing van paragraaf 1, is aan het voormelde vereiste van het aangetekend schrijven voldaan als bewijs geleverd kan worden van het tijdstip van de elektronische verzending.

Artikel 10

§1. De invordering evenals de geschillenregeling gebeurt overeenkomstig de procedure voorzien in het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Invorderingsdocumenten worden door de gemeente in gesloten omslag toegezonden.

Als het gemeentebestuur voor een bepaalde belasting de eBox gebruikt om langs elektronische weg een invorderingsdocument ter beschikking te stellen en als de natuurlijke persoon of rechtspersoon op wiens naam de aanslag wordt gevestigd, zijn/haar eBox activeerde, wordt dit

invorderingsdocument echter uitsluitend via de eBox aangeboden. Het activeren van de eBox geldt als een uitdrukkelijke instemming met een dergelijke elektronische aanbieding.

Invorderingsdocumenten worden ook op elektronisch wijze aangeboden via E-facturatiepakket, op aanvraag van de belastingplichtige.

De elektronische aanbieding, vermeld in het tweede lid, geldt als rechtsgeldige kennisgeving van dit invorderingsdocument en brengt dezelfde rechtsgevolgen tot stand als de verzending ervan in gesloten omslag. Van zodra de eBox niet meer geactiveerd is, wordt het invorderingsdocument in kwestie door het gemeentebestuur toegezonden overeenkomstig het eerste lid.

Art. 4- Dit reglement wordt bekendgemaakt conform de daartoe geldende regelgeving.

Art. 5- Dit reglement treedt in werking op 01 januari 2026 en loopt tot en met 31 december 2031.

Bijlagen:

20251218_GRD_BIJL01_besl GRD Belastingsreglement belasting op tweede verblijven 20191219.pdf

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Luc De Meyere

Voor eensluidend afschrift,
Sint-Laureins, 19 december 2025

[SIG01]

[SIG02]

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Luc De Meyere