

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 16 december 2025

Aanwezig: Ilse Michiels, voorzitter;
Jelle Wouters, burgemeester;
Nele Demuynck, Patrick Vervoort, Bart De Vos, Ellen De Rijck,
Tessa Heylighen, schepenen;
Nico Lodewijks, Piet De Bruyn, Jeroen Janssens, Farida Tierens,
Liesbet Serneels, Kris Uytterhoeven, Lieve De Bondt, Maarten
Mommaerts, Elke Wollants, Els Wouters, Ann Van Criekeinghe, Cindy
Ryckmans, Christof De Coux, Brent Gomand, Nancy Goossens,
Tine Vanderwee, Sven Weenen, raadsleden;
An Craninckx, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Heidi Pittomvils, raadslid;

41. Belastingreglement op tweede verblijven - 2026-2031

Voorgeschiedenis

- Besluit van de gemeenteraad van 20 december 2022
De gemeenteraad keurt de aanpassing van het belastingreglement op tweede verblijven goed.

Feiten en context

- De belasting op tweede verblijven behoort tot de lokale fiscale autonomie die gemeenten hebben op basis van het Vlaamse regeer- en decretenkader. Het is een veelvoorkomende belastingsoort die door tal van steden en gemeenten wordt toegepast. De heffing is gericht op eigenaars of gebruikers van een tweede verblijf op het grondgebied van de gemeente, ongeacht of het verblijf daadwerkelijk of regelmatig wordt gebruikt. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke types verblijven worden opgenomen, hoe de belasting wordt vastgesteld en op welke wijze de inning gebeurt.

Juridische gronden

- Artikel 170 §4 van de Grondwet
- Wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009
- Artikel 40 §3 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- Artikel 41, tweede lid, 14° van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- Artikel 177 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- Artikel 286 §1, 1° van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- Artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017

- Artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017
- 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
- Bestuursdecreet van 7 december 2018, en latere wijzigingen
- Decreet van 17 juli 2020 (en latere wijzigingen) betreffende de Vlaamse Codex Wonen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 (en latere wijzigingen) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen
- Vlaamse Codex Wonen van 2021

Argumentatie

- Een belastingreglement op tweede verblijven is aangewezen omdat het een duidelijk algemeen belang dient: eigenaars van een tweede verblijf maken gebruik van gemeentelijke infrastructuur en diensten zonder er permanent aan bij te dragen via hun hoofdverblijfplaats. De heffing vormt daarom een redelijke financiële compensatie voor de extra druk op lokale voorzieningen, zoals afvalophaling, openbare veiligheid en onderhoud van publieke ruimte.
- Fiscaal zorgt de belasting voor een stabiele en autonome gemeentelijke inkomstenstroom, die kan worden ingezet voor investeringen in leefbaarheid, toeristische infrastructuur of bijkomende dienstverlening.
- Een bijkomend beleidsmatig nevendoeel is het sturen van het woningaanbod: gelet op de druk op de woningmarkt en het woonbeleid, waarbij de gemeente ook het residentieel wonen wenst te beschermen, geldt de belasting op tweede verblijven als een stimulans om de woongelegenheden op het gemeentelijk grondgebied effectief als hoofdverblijfplaats aan te wenden en op die manier het residentieel wonen te bevorderen en de sociale cohesie te versterken.
- De belasting is verschuldigd, zowel door zakelijk gerechtigden die woonachtig zijn op het grondgebied van de gemeente, als door zakelijk gerechtigden die woonachtig zijn 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 van de gemeente geen pertinent onderscheidingscriterium is voor de toepassing van de belasting.
- 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 aantal categorieën worden niet als tweede verblijf beschouwd omdat deze categorieën niet het typische recreatieve of bijkomende gebruik weerspiegelen dat de belasting wil vatten. Lokalen of gebouwen die uitsluitend voor beroepsactiviteiten worden gebruikt, creëren geen bijkomende verblijfsdruk op gemeentelijke diensten. Tijdelijke situaties, zoals woningen die door verbouwingen onbewoonbaar zijn, vormen geen echte tweede verblijfs situatie en mogen om billijkheidsredenen niet worden belast. Ook mobiele verblijfsconstructies en kortstondig opgestelde caravans veroorzaken geen permanente belasting van de lokale infrastructuur. Beschermd en begeleid wonen vervult een duidelijk sociaal en maatschappelijk doel, waardoor een heffing onverenigbaar zou zijn met het ondersteunend karakter ervan. Woningen die in registers van leegstand of onbewoonbaarheid zijn opgenomen, worden reeds via andere beleidstrajecten opgenomen; een bijkomende belasting zou dubbelop en disproportioneel zijn. Deze uitzonderingen zorgen ervoor dat de belasting gericht, correct en beleidsmatig coherent blijft.

Financiële gevolgen
Ontvangst

Algemene rekening: 7377000
Beleidsitem: 002000

Besluit

Na beraadslaging

Na beraadslaging,
24 stemmen voor: Ilse Michiels, Jelle Wouters, Nele Demuynck, Patrick Vervoort, Bart De Vos, Ellen De Rijck, Tessa Heylighen, Nico Lodewijks, Piet De Bruyn, Jeroen Janssens, Farida Tierens, Liesbet Serneels, Kris Uytterhoeven, Lieve De Bondt, Maarten Mommaerts, Elke Wollants, Els Wouters, Ann Van Criekeing, Cindy Ryckmans, Christof De Coux, Brent Gomand, Nancy Goossens, Tine Vanderwee en Sven Weenen

Enig artikel:

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op tweede verblijven goed.

Belastingreglement op tweede verblijven

Artikel 1

Met ingang van 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 wordt een gemeentebelasting gevestigd op tweede verblijven.

Artikel 2

§1 Als tweede verblijf wordt beschouwd: elke constructie met woon- of verblijfsgelegenheid waarvoor niemand is ingeschreven in het bevolkingsregister, het wacht- of het vreemdelingenregister of wachtregister voor het hoofdverblijf.

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

§2 Als op het adres van de constructie niemand in het bevolkingsregister, het wacht- of het vreemdelingenregister is ingeschreven, dan is er een weerlegbaar vermoeden dat de zakelijk gerechtigde de constructie als tweede verblijf gebruikt. Dit vermoeden kan met alle rechtsmiddelen weerlegd worden. Een aangifte van tweede verblijf verhindert niet dat de woning op leegstand onderzocht wordt.

§3 Worden niet als tweede verblijf beschouwd:

- lokaal of gebouw uitsluitend bestemd voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit
- tenten en woonaanhangwagens
- verplaatsbare caravans, tenzij deze ten minste zes maanden van het aanslagjaar opgesteld blijven om als woongelegenheden aangewend te worden
- woningen die betrokken worden door natuurlijke personen waarvan het domicilieadres tijdelijk niet bewoonbaar is door verbouwwerken. Deze toestand moet aangetoond worden met een stedenbouwkundige vergunning en geldt voor maximaal één jaar
- woningen die gebruikt worden voor beschermd en/of begeleid wonen
- woningen die werden opgenomen op de inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid
- woningen die werden opgenomen in het leegstandsregister

Artikel 3

De belasting is verschuldigd door diegene die op 1 januari van het aanslagjaar de houder (natuurlijke of rechtspersoon) is van minstens één van hierna vermelde zakelijke rechten op het tweede verblijf:

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

In geval meerdere personen mede-eigenaar zijn van het tweede verblijf is elke mede-eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 4

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt het bedrag van de belasting ondeelbaar en voor het hele aanslagjaar forfaitair vastgelegd op 1.250 euro per tweede verblijf per jaar.

Artikel 5

De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 1 april van het aanslagjaar een aangifte indienen bij het gemeentebestuur door middel van het gemeentelijke aangifteformulier voor tweede verblijven, voorzien van de nodige bewijsstukken, van elk tweede verblijf in de gemeente waarop hij een zakelijk recht heeft.

Artikel 6

§1 Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan vóór de aangiftedatum 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.

Bij ambtshalve belasting wordt de basisbelasting zoals vermeld in artikel 4 verhoogd met 120 euro. De basisbelasting en de verhoging worden gezamenlijk ingekohierd. De procedure van artikel 7 §4 van het decreet van 30 mei 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 Vooraleer 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, is aan het vereiste van het aangetekend schrijven voldaan als bewijs geleverd kan worden van het tijdstip van de elektronische verzending.

§4 De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kennisgeving, vermeld in §3 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 zending als datum van de kennisgeving.

Artikel 7

De belasting wordt ingevorderd door opname in een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De kohierbelasting moet betaald worden binnen de twee maanden vanaf de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 8

§1 De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen deze belasting een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van inning zonder uitstel, de datum van verzending van het aanslagbiljet of van de kennisgeving van de aanslag.

§2 Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Artikel 9

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Opgemaakt op 17 december 2025

An Craninckx
algemeen directeur

Ilse Michiels
voorzitter