

# Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Vergadering van 1 december 2025

---

Aanwezig: Arne Min Jou, Voorzitter  
Denis Fraeyman, Burgemeester  
Annick Debonné, Chris Marreel, Heidi Lievrouw, Stijn Vandenhende, Schepenen  
Greet Dewitte, Rik Gelaude, Christophe Vancoillie, Andres Vandewalle, Renzo Callant, Veronique Raedt, Sharon Van Daele, Marijke Moerman, Wies Vanden Berghe, Jarne Vervaeke, Thomas De Cuypere, Gemeenteraadsleden  
Carl Couckuyt, Algemeen directeur

Afwezig: /

Verontschuldigd: /

---

## **Wonen en (sociale) huisvesting - Belastingreglement 'Tweede verblijven' voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 - goedkeuring**

De gemeenteraad,

In openbare vergadering

### **Aanleiding**

Het huidig belastingreglement 'Tweede verblijven' vervalt op het einde van aanslagjaar 2025.

### **Regelgeving**

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

De Vlaamse codex: [codex.vlaanderen.be](http://codex.vlaanderen.be).

Het decreet over het lokaal bestuur dd. 22.12.2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 2, 40 en 41 met betrekking tot de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen;

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd.

### **Context en argumentatie**

De gemeente stelt vast dat er binnen haar grondgebied een aanzienlijk aantal tweede verblijven aanwezig is. Deze woningen worden niet als hoofdverblijf gebruikt, maar zijn wel permanent beschikbaar voor hun eigenaars. Dit impliceert dat deze eigenaars, hoewel zij niet als vaste inwoners in de gemeente staan ingeschreven en geen gemeentelijke personenbelasting betalen, toch regelmatig en substantieel gebruik maken van gemeentelijke infrastructuur en diensten zoals wegen, afvalophaling, openbare veiligheid, water- en energievoorzieningen, en openbare ruimten.

Er bestaat hierdoor een structurele fiscale ongelijkheid tussen de permanente inwoners van de gemeente, die via de personenbelasting bijdragen aan het gemeentelijk budget, en de eigenaren van tweede verblijven, die dit niet doen. Dit verschil rechtvaardigt een specifieke gemeentelijke belasting op tweede verblijven om deze ongelijkheid gedeeltelijk te compenseren.

De situatie van tweede verblijven is immers wezenlijk anders. Zij vormen vaste onroerende goederen die gedurende het gehele jaar beschikbaar zijn en die een meer permanente impact hebben op het gemeentelijk patrimonium, de leefomgeving en de ruimtelijke ordening. Daarnaast zorgen zij voor een duurzame druk op gemeentelijke diensten en infrastructuur, die niet kan worden vergeleken met het incidentele bezoek van dagtoeristen. Deze langdurige en substantieel verschillende gebruiks- en impactsgraad vormt een geldige grond voor een fiscale differentiatie tussen tweede verblijven en andere categorieën belastingplichtigen.

Bovendien is het gemeentebestuur van oordeel dat de verschillende kenmerken van tweede verblijven – zoals hun ligging in verschillende bestemmingszones en het bebouwde oppervlak – een rechtvaardiging bieden voor een gedifferentieerd tarief. Deze differentiatie is niet arbitrair, maar sluit aan bij de concrete omstandigheden binnen de gemeente, de mate van belasting op de gemeentelijke voorzieningen en de ruimtelijke impact. Hiermee wordt voldaan aan het gelijkheidsbeginsel, doordat de belastingdruk proportioneel wordt afgestemd op de specifieke situatie van elk tweede verblijf.

Deze belasting beoogt niet alleen een rechtvaardige verdeling van de lasten, maar draagt ook bij aan een bewust beheer van het lokaal patrimonium, met het oog op het vermijden van leegstand, het stimuleren van een kwalitatieve woonomgeving en het bevorderen van een duurzaam lokaal woonbeleid.

De keuze voor deze belasting sluit ook aan bij het bredere lokale beleid waarbij de gemeente inzet op het optimaal gebruik van haar woon- en verblijfsaanbod. Tweede verblijven blijven immers gedurende grote delen van het jaar ongebruikt, terwijl de nood aan betaalbare, permanent bewoonde huisvesting stijgt. Door een financiële prikkel in te bouwen wil de gemeente op termijn een bewuster gebruik van het woningpatrimonium stimuleren, zonder dit bezit op zich te ontmoedigen.

Tot slot onderstrepen we dat de gemeente beschikt over een aparte gezinsbelasting, waarin alle reguliere woongelegenheden belast worden op basis van hun permanente bewoning. De belasting op tweede verblijven is daarvan duidelijk onderscheiden in doelgroep, finaliteit en tariefstructuur. Deze dubbele belasting vormt dus geen verboden cumul, maar is onderbouwd vanuit twee afzonderlijke beleidsdoelen. De financiële noodzaak van de maatregel wordt daarbij slechts als bijkomende motivering ingeroepen, niet als enige rechtvaardiging van het tariefonderscheid.

Op basis van bovenstaande argumentatie acht de gemeente deze belasting verenigbaar met het gelijkheids- en evenredigheidsbeginsel, zoals vereist door artikel 172 van de Grondwet en artikel 3 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van gemeente- en provinciebelastingen.

### **Financiële impact**

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie ACT-6.10.1, budgetrekening 0020-00/7377000.

## **Besluit : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.**

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan:

### DOEL VAN HET REGLEMENT

#### **Artikel 1**

Met dit reglement wil de gemeente bijdragen aan een kwalitatieve woonomgeving waarbij de kosten en impact van tweede verblijven op een evenwichtige en billijke manier worden verrekend, rekening houdend met de specifieke kenmerken van het pand.

Dit reglement bepaalt wie de belasting moet betalen, waarop ze van toepassing is, hoe het bedrag berekend wordt, en op welke manier ze wordt geïnd.

### DE BELASTBARE PERIODE

#### **Artikel 2**

De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

### DE BELASTBARE GRONDSLAG OF HET BELASTBAAR FEIT

#### **Artikel 3**

De gemeente heft een belasting op de tweede verblijven op het grondgebied van de gemeente, ongeacht het feit of ze al dan niet in de kadastrale legger zijn ingeschreven.

### DEFINITIES

#### **Artikel 4**

In dit reglement betekent:

§1 Onder tweede verblijf moet worden verstaan elke andere private woongelegenheden, dan die welke voor het hoofdverblijf is aangewend, waarover de eigenaars op elk ogenblik kunnen beschikken, dit ongeacht het feit of het gaat om landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, vakantiewoningen, optrekjes en elke andere vaste woongelegenheden, hierbij inbegrepen de met chalets gelijkgestelde caravans.

De mogelijkheid tot onmiddellijke bewoning blijkt uit de feiten. De aanwezigheid van voldoende meubilair en een leveringscontract voor elektriciteit en water worden als belangrijke indicaties weerhouden.

De hoedanigheid van het tweede verblijf wordt beoordeeld op 1 januari van het aanslagjaar.

§2 Worden niet beschouwd als een tweede verblijf:

- De lokalen uitsluitend bestemd voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit
- Garages, tenten, verplaatsbare caravans, mobilhomes, kampeerauto's, woon-aanhangwagens, ...
- Een woongelegenheden die uitsluitend door studenten gebruikt wordt,
- Alle woongelegenheden die ressorteren onder, of vrijstelling genieten van de gemeentelijke leegstandsheffing, zoals vastgesteld in het reglement gemeentebelasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als leegstand of onafgewerkt, goedgekeurd in de gemeenteraad in zitting van 5 december 2019, en eventuele latere wijzigingen;

### DE BELASTINGPLICHTIGE

#### **Artikel 5**

§1 De belasting is verschuldigd door de eigenaar (natuurlijk persoon of rechtspersoon) van het tweede verblijf, op 1 januari van het belastingjaar,

ongeacht de duur van een eventuele verhuring en ongeacht het feit of de eigenaar al dan niet in de gemeentelijke bevolkingsregisters is ingeschreven.

Dit is ook het geval indien hij het gebruik van het tweede verblijf kosteloos afstaat of wanneer het tijdelijk niet gebruikt wordt. In geval van vruchtgebruik is de vruchtgebruiker belastingplichtig.

§2 In geval van eigendomsoverdracht en/of overdracht van het zakelijk recht, is de nieuwe eigenaar en/of de nieuwe houder van het zakelijk recht de belasting verschuldigd te rekenen vanaf 1 januari die volgt op de datum van de akte van de eigendomsoverdracht of overdracht van het zakelijk recht.

§3 De verwijdering of afbraak van het belastbare goed in de loop van het belastingjaar geeft geen aanleiding tot vermindering van deze belasting.

## HOOFDELIJKHEID

### **Artikel 6**

In geval van samenloop van eigenaars, of samenloop van houders van een zakelijk recht, of van samenloop van eigenaars met houders van een zakelijk recht, zijn de eigenaars en/of houders van een zakelijk recht, hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

## BEREKINGSGRONDSLAG EN TARIEF

### **Artikel 7**

§1 De belasting wordt berekend per woongelegenheden, is ondeelbaar en wordt per jaar vastgesteld.

§2 De belasting is differentieel en wordt bepaald door enerzijds de zone waarin de woongelegenheden gelegen is en anderzijds door het bebouwd grondoppervlak:

- Eerste Categorie:

A: Al deze gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie, zone voor recreatief wonen, zone voor residentieel recreatief wonen;

B: Al deze gelegen in de andere bestemmingszones met een maximaal bebouwd grondoppervlak tot en met 80m<sup>2</sup>.

- Tweede Categorie:

Al deze gelegen in de andere bestemmingszones met een bebouwd grondoppervlak groter dan 80m<sup>2</sup> en kleiner dan 150m<sup>2</sup>.

- Derde Categorie:

Al deze gelegen in de andere bestemmingszones met een bebouwd grondoppervlak vanaf 150 m<sup>2</sup>.

§3 Het bebouwd grondoppervlak bestaat uit het grondoppervlak van het hoofdgebouw en dat van alle eventuele bijgebouwen.

§4 Het bedrag van de belasting wordt als volgt vastgesteld:

- Eerste categorie: 600 €
- Tweede categorie: 850 €
- Derde categorie: 1.250 €

§5 De tarieven zoals vermeld in het belastingreglement worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, waarbij volgende formule wordt toegepast:

Het geïndexeerde nieuwe tarief =

$$\frac{\text{basistarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

Waarbij:

- Basistarief = tarief zoals vermeld in het belastingreglement.
- Nieuwe index = de verhoogde of verlaagde gezondheidsindex van de maand september van het jaar voorafgaand aan de indexering.
- Aanvangsindex = gezondheidsindex van de maand december 2025.

De aldus bekomen nieuwe tarieven worden na indexering afgerond naar boven op een halve euro.

## BIJKOMENDE VOORWAARDEN

### **Artikel 8**

De belastbare elementen worden vastgesteld door het gemeentebestuur. De belastingplichtigen of hun vertegenwoordigers (syndicussen, houders van verhuurkantoren, agentschappen, e.d.) moeten te allen tijde op verzoek van de met de controle belaste persoon van het gemeentebestuur de nodige inlichtingen verstrekken.

## WIJZE VAN INNING EN BETALING

### **Artikel 9**

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

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

§3 Verwijl- en moratoriumintresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals inzake rijksbelastingen op de inkomsten.

## PROCEDURE EN AANGIFTEPLICHT

### **Artikel 10**

Het gemeentebestuur ontvangt van de betrokken eigenaars een getekende verklaring volgens het model en binnen de termijn vastgesteld door het bestuur. De betrokkenen die geen formulier zouden ontvangen hebben zijn niettemin verplicht spontaan aan het gemeentebestuur de elementen te verstrekken die nodig zijn voor de toepassing van de belasting, en dit schriftelijk ten laatste één maand na de aanwending als tweede verblijf, de eigendomsverwerving of de ingebruikneming.

Om de aangifteplicht voor de belastingplichtige te vereenvoudigen dient de belastingplichtige de aangifte niet terug te zenden aan het gemeentebestuur indien zich geen wijzigingen voordoen aan de belastbare grondslag en dit vanaf het tweede aanslagjaar waarvoor de belasting zal worden gevestigd. Indien de belastingplichtige gebruik maakt van deze vereenvoudigde aangifte, zal de belasting berekend worden op basis van de laatst ingediende aangifte.

## BELASTINGVERHOOGING

### **Artikel 11**

Bij gebreke van een aangifte of bij een onvolledige, onjuiste, onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve belast volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Ingeval van een ambtshalve belasting wordt aan de belastingplichtige een belastingverhoging opgelegd waarvan het bedrag gelijk is aan de oorspronkelijke belasting, onverminderd de verschuldigde belasting.

Voorafgaand aan de inkohiering van de ambtshalve aanslag, betekent het college van burgemeester en schepenen, aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze 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 de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor de dragen.

## BEZWAARMOGELIJKHEID

### **Artikel 12**

De belastingschuldige (of zijn vertegenwoordiger) kan bezwaar indienen tegen:

- de belastingaanslag,
- een eventuele belastingverhoging,

Dit gebeurt bij het college van burgemeester en schepenen, volgens de regels van het decreet van 30 mei 2008 over het heffen, innen en betwisten van provincie- en gemeentebelastingen.

Dit moet gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk ingediend worden en ondertekend zijn door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en gemotiveerd zijn. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen vermelden.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven.

## INWERKTREDING

### **Artikel 13**

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

## BEKENDMAKING

### **Artikel 14**

Dit reglement wordt bekendgemaakt via de website van de gemeente.

### **Artikel 15**

Deze beslissing wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid, de projectcoördinator van IGS Woondienst Regio Tielt en tevens aan de financieel beheerder van de gemeente.

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur,  
(get.) Carl Couckuyt.

De Voorzitter,  
(get.) Arne Min Jou.

Voor éénsluitend afschrift – Pittem, 4 december 2025

De Algemeen directeur,  
Carl Couckuyt.

De Burgemeester,  
bij delegatie d.d. 6 december 2024  
Denis Fraeyman.