



berlare

Goedkeuren reglement belasting op gebruikte woningen en verblijven zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister 2026-2031 (goedgekeurd in zitting van 17 december 2025)

DE RAAD,

- Gelet op artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 houdende de bevoegdheden van de gemeenteraad;
- Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;
- Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 18 januari 2023 houdende de goedkeuring van het reglement inventarisatie van en belasting op tweede verblijven; dit reglement bevat de einddatum 31 december 2025;
- Overwegende dat het voor sommige woningen stedenbouwkundig niet is toegestaan om als hoofdverblijfplaats te dienen en daardoor niet mogelijk is om zicht op dat adres in te schrijven in het bevolkingsregister;
- Overwegende dat het voor houder(s) van het zakelijk recht mogelijk moet zijn hun woning op verschillende tijdstippen te gebruiken, zonder dat daarvoor een inschrijving in het bevolkingsregister nodig is;
- Overwegende dat het voor houder(s) van het zakelijk recht mogelijk moet zijn om hun woning op verschillende tijdstippen ter beschikking te stellen van derden, zonder dat daarvoor een inschrijving in het bevolkingsregister noodzakelijk is;
- Overwegende dat de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht binnen het meerjarenplan te handhaven, is het gerechtvaardigd om een billijke tussenkomst te vragen van alle belanghebbende op het grondgebied van de gemeente, waarbij het lokaal bestuur het tarief voor de belasting gematigd wil houden;
- Gehoord de bespreking zoals opgenomen in het zittingsverslag.

BESLUIT: Unaniem

Artikel 1

Het reglement betreffende belasting op gebruikte woningen en verblijven zonder inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister met volgende artikelen goed te keuren:

Art. 1. Belastbaar feit

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

Art. 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 omgevingsvergunning of meldingsakte als 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 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:
 - o 10 m³ leidingwater.
 - o 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 Berlare of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend én die effectief wordt gebruikt.

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).

Art. 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 € 840,00. De belasting blijft verschuldigd ongeacht of de gebruikte woningen te koop wordt gesteld, ongeacht de duur van eventuele verhuring.

§3. Een jaarlijkse indexering van de tarieven is voorzien. Deze gaat telkens in op 1 januari van elk jaar en is gebaseerd op de consumptieindex van de voorafgaande maand december. De verkregen resultaten worden naar de hogere tien eurocent afgerond.

§4. 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.

Art. 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 vervaldag 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.

Art. 5. Ambtshalve aanslag

§1. 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.

§2. Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, brengt het college van burgemeester en schepenen de belastingplichtige op de hoogte van 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.

Art. 6. Inning

§1. Het lokaal bestuur Berlare vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 7. Bezwaar

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden moet dit uitdrukkelijk vragen in het bezwaarschrift.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar aangetekend schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

Het bezwaarschrift moet op straffe van verval ingediend binnen 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.

§3 het bezwaarschrift moet ofwel schriftelijk via aangetekende zending ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen, op het adres Briel te 9290 Berlare ofwel via elektronische weg op volgende e-mailadres: vergunningen@berlare.be. 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 de motivatie samen met een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

Artikel 2

Van dit besluit een afschrift ter kennisgeving te zullen overmaken aan:

- Dienst financiën (financien@berlare.be)
- Dienst vergunningen (vergunningen@berlare.be)
- Wonen Oost-Vlaanderen, team lokale besturen (Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent)

Artikel 3

Van dit besluit melding te zullen geven conform de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

In opdracht,
get. Hilde Van der Jeugt
algemeen directeur

get. Gino Callaert
voorzitter

* * *