

BESLUIT GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 15/12/2025

Referentienummer agendapunt: GR/2025/329

Belasting op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolking- of vreemdelingenregister - goedkeuring

TOELICHTING:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het belastingreglement op gebruikte woningen zonder inschrijving in het bevolking- of vreemdelingenregister goed te keuren.

Dit reglement komt in de plaats van het retributiereglement op tweede verblijven. In hoofdzaak om plaats te geven aan alle panden die gebruikt worden voor een woonfunctie, maar om een bepaalde reden niet als hoofdverblijfplaats, en bijgevolg zonder een inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Hieronder vallen de gekende recreatieverblijven waar geen domicilie is toegestaan. Maar ook andere woningen, waar men wel een domicilie kan vestigen worden hier opgenomen indien ze niet tot hoofdverblijfplaats dienen.

De hervorming van het reglement is nodig om beter af te stemmen op de huidige regelgeving betreffende stedenbouw en leegstand. Het achterpoortje om een leegstaande woning als tweede verblijf te registreren en zo een veel lagere belasting te betalen wordt hiermee gesloten.

De belasting wordt herleid naar 1 tarief voor de verblijven waar geen domicilie gevestigd kan worden en 1 tarief voor de panden waar dat wel mogelijk is.

JURIDISCHE CONTEXT:

- Artikel 170 §4 van de Grondwet.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 artikels 2.9 tot 2.14.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 boek 3 betreffende de woningkwaliteit.
- Gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven van 20/11/2024.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTERING:

- Het is voor sommige woningen stedenbouwkundig niet toegestaan om als hoofdverblijfplaats te dienen en daardoor niet mogelijk is om zich op dat adres in te schrijven in het bevolkingsregister.
- Het moet voor houder(s) van het zakelijk recht mogelijk zijn hun woning op verschillende tijdstippen te gebruiken, zonder dat daarvoor een inschrijving in het bevolkingsregister nodig is.
- Het moet 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 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 belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, waarbij het lokaal bestuur het tarief voor de belasting gematigd wil houden.

Voor dit reglement zijn volgende begripsomschrijvingen van toepassing:

 www.facebook.com/gemeente.hamme  www.instagram.com/gemeentehamme

- Administratie: de administratieve eenheid van de gemeente.
- Aanslagjaar: het jaar waarvoor de belasting verschuldigd is. Het aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op de daaropvolgende 31 december. Evenwel kan de voor een aanslagjaar verschuldigde belasting op geldige wijze gevestigd worden tot 30 juni van het daaropvolgende jaar.
- Beveiligde zending: een aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande waar om stedenbouwkundige redenen een inschrijving als hoofdverblijfplaats mogelijk is.
- 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.
- Gebruikte woning: een vergund of vergund geacht onroerend goed of een gedeelte daarvan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting, maar dat niet als hoofdverblijfplaats van de eigenaar of huurder wordt gebruikt. Het betreft elke vergunde of vergund geachte woning of appartement, inclusief grote of kleine weekendhuizen, optrekjes, chalets en andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van caravans die gelijkgesteld worden aan chalets.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruikte woningen waar om stedenbouwkundige redenen geen inschrijving als hoofdverblijfplaats mogelijk is of waar om stedenbouwkundige redenen wel een inschrijving als hoofdverblijfplaats mogelijk is. (vb. dagrecreatie).

In beide gevallen moet de woning voldoen aan de onderstaande elementen, die als minimale maatstaven dienen om het gebruik van de woning aan te tonen. De bewijslast ligt bij de eigenaar.

 - Ze is vergund of vergund geacht.
 - 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:
 - § 10 m³ leidingwater of 7 m³ leidingwater gecombineerd met hergebruik van regenwater, aangesloten op de leidingen in de woning.
- Voor woningen waarin een domicilie kan worden gevestigd en die ter beschikking staan voor tijdelijke huisvesting van personen (anders dan de eigenaar), geldt bovendien dat ze moeten voldoen aan de normen inzake woningkwaliteit zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.
- 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.
- Belastbare woning: een woning waar op 1 januari niemand is ingeschreven in het bevolking- of vreemdelingenregister van de gemeente Hamme of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend én die effectief wordt gebruikt voor bewoning.
- Zakelijk recht: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik.
- 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).
- In 1997 werd voor het eerst een belasting op tweede verblijven ingevoerd in Hamme. In 2003 werd dat afgeschaft en vervangen door het reglement zoals het vandaag nog steeds bestaat. Het is dus aangewezen om het te vernieuwen en af te toetsen aan de inmiddels vaak gewijzigde regelgeving betreffende ruimtelijke ordening. Het onderscheid in belastingtarief, afhankelijk van de zonering op het gewestplan, had oorspronkelijk als doel om vakantieverblijven uit de woongebieden te weren, maar insinueert dat zonevreemde en/of niet-vergunde weekendverblijven (in welke vorm dan ook) toegelaten zouden zijn indien men de belasting betaalt. Naar aanleiding van lopend handhavingsplan vanuit departement Omgeving Vlaanderen, is het aangewezen dat komaf wordt gemaakt met het erkennen van niet-vergunde weekendverblijven in agrarisch, natuur- en bosgebied. Er wordt ook gekozen voor 1 forfaitair jaarlijks belastingtarief.
- Omdat dit reglement ook vaak wordt misbruikt om geschrapt te worden van de inventaris van leegstaande woningen en zo te ontsnappen aan de veel hogere belasting op leegstand, stelt dit nieuwe reglement bepaalde voorwaarden opdat een pand zou worden erkend als een tweede verblijf. De bewijslast en aangifteplicht ligt bij de eigenaar. Onderzoek ter plaatse wordt mogelijk gemaakt om de nodige vaststellingen te doen.
- Naast de klassieke tweede verblijven krijgen ook volwaardige woningen die voor huisvesting gebruikt worden zonder een inschrijving in het bevolkingsregister (en dus niet als hoofdverblijfplaats), een plaats op dit register. Dit zijn onder meer woningen waar tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders gehuisvest worden. Hier wordt bijkomend opgelegd dat ze aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen moeten voldoen tot een gemeentelijke verordening rond woningkwaliteit werd opgemaakt (dit wordt bovenlokaal bekeken omdat hier een uniforme werking aangewezen is)
- Voorliggend besluit werd in het kader van de intergemeentelijke samenwerking bovenlokaal afgetoetst en besproken.
- De uitvoering zal vanaf het in voege gaan in 2026 digitaal gebeuren via een bijkomende module in het reeds beschikbare softwarepakket Neglect-X dat ook wordt gebruikt voor inventarisatie van leegstand en verwaarlozing. Voor de uitbreiding werd budget voorzien in de MJP door team wonen en huisvesting. Team wonen en huisvesting zal ook instaan voor het beheer van de inventaris, waar dit tot heden door team financiën werd waargenomen. Dit omdat het nieuw reglement nauw samenhangt met leegstand en woningkwaliteit (tijdelijke arbeiders). Het financieel aspect zal een

samenwerking blijven met team financiën, in analogie met leegstand en verwaarlozing.

- Er wordt geopteerd om een onderscheid te maken tussen verblijven waar een domicilie kan gevestigd worden en verblijven waar dat niet toegelaten is. Voor de verblijven waar domicilie mogelijk is en die ter beschikking staan voor tijdelijke huisvesting van derden geldt een bijkomende voorwaarde dat ze moeten voldoen aan de woningkwaliteitsnormen volgens de Vlaamse Codex Wonen.

BESLUIT:

Enig artikel.

De gemeenteraad keurt het reglement goed zoals hieronder meegegeven:

Artikel 1. Belastbaar feit:

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

Artikel 2. 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 bevolking- en/of vreemdelingenregister en wordt vastgesteld op:

€ 500 voor een gebruikte woning waar om stedenbouwkundige redenen geen inschrijving als hoofdverblijfplaats mogelijk is.

€ 750 voor een gebruikte woning waar om stedenbouwkundige redenen wel inschrijving als hoofdverblijfplaats mogelijk is.

De belasting blijft verschuldigd ongeacht of de gebruikte woning te koop wordt gesteld, ongeacht de duur van eventuele verhuring.

§3. 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.

Artikel 3. 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 de begripsomschrijving gebruikte woning.

§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.

Artikel 4. 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.

Artikel 5. Inning:

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

Artikel 6. 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.

§3. Het bezwaar kan via één van de volgende kanalen ingediend worden:

- Per beveiligde zending, ter attentie van het college van burgemeester en schepenen.
- Per afgifte tegen ontvangstbewijs, ter attentie van het college van burgemeester en schepenen.