

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
donderdag 11 december 2025**

Aanwezigen:

Patrick Van Assche, Voorzitter gemeenteraad
Frans Van Looveren, Burgemeester
Daan De Veuster, Ilse Van Den Heuvel, Roeland Ruelens, Miranda Crynen, Schepenen
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Leo Nicolaï, Sven Deckers, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Kris Janssens, Katrien Scheirs, Ingrid Van Gaver, Christel Covens, Rita De Pooter, Tom Vorsselmans, Seppe Ooms, Tine Sips, Britt Verstappen, Esther Janssens, Jef Verschueren, Andreas Ooms, Machteld Francken, Tinne Verlinden, Peggy De Winter, Suzy Vervoort, Paul Quirijnen, Gemeenteraadsleden
Liselotte Hofmans, Algemeen Directeur wnd.

Verontschuldigd:

Laurent Cooreman, Tweede schepen
Tatiana Vandekeere, Kris De Pooter, Gemeenteraadsleden
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Reglement voor inventarisatie en belasting van tweede verblijven - GR/2025/228**Beleids- en beheerscyclus**

Doelstelling: D000002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren.
Actieplan: AP000008 - Brecht zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod dat aansluit bij de noden en waarbij plaats is voor nieuwe woonvormen.
Actie: A000046 - Dagelijkse werking wonen
Beleidsveld: BV0020
ARK: 7377000
Omschrijving: Belasting op tweede verblijven

Juridisch kader

Artikel 170, § 4 van de Grondwet: uitdrukkelijke bevoegdheid van de gemeenteraad voor het invoeren van belastingen.
Artikel 40 § 3 van het Decreet over het lokaal bestuur: exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad om de gemeentelijke belastingen vast te stellen.
Begrotingsnoodwendigheden van de gemeente.
Decreet van 30 mei 2008 betreffende vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provinciale en gemeentelijke belastingen.

Historiek

Gemeenteraadsbeslissing van 9 oktober 2025 betreffende de inventarisatie en belasting van tweede verblijven.
Aanpassing reglement (artikel 5 - wijziging uiterste datum van aangifte) op vraag van het Agentschap binnenlands bestuur.

Motivatie

Het is budgettair noodzakelijk om een bijdrage te vragen in de financiering van de gemeentelijke uitgaven ten laste van de eigenaars van woon- en verblijfsgelegenheden die gebruikt worden zonder dat iemand daar zijn hoofdverblijfplaats heeft, dat wil zeggen waarvoor een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister van de gemeente Brecht ontbreekt.
Een belasting op tweede verblijven kan gelden als stimulans om de woongelegenheden op het gemeentelijk grondgebied effectief als hoofdverblijfplaats aan te wenden en op die manier het residentieel wonen te beschermen en de sociale cohesie te versterken. Deze komen in het gedrang wanneer woongelegenheden alleen occasioneel of in bijkomende orde gebruikt worden.

Tweede verblijven zetten de gemeente aan tot extra aandacht en opvolging in onregelmatige seizoens- of vakantiegebonden periodes en tot extra administratieve inspanningen omdat er weinig zicht is op het aantal effectieve gebruikers en vaak niet bij naam en effectieve woonplaats gekend zijn en niet persoonlijk aangesproken kunnen worden.

Het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister brengt ook minderontvangsten mee voor de gemeente op het vlak van aanvullende personenbelasting.

Toelichting wordt gegeven door burgemeester F. Van Looveren.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar het geluidsbestand van 2.11.24 uur tot en met 2.12.32 uur.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 - Belastbaar feit

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 – 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de tweede verblijven.

Artikel 2 - Definities en begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

1. Beveiligde zending:

Één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven
- een afgifte tegen ontvangstbewijs
- een elektronische aangetekende zending

2. Belastingplichtige:

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar of houder van het zakelijk recht is van het tweede verblijf.

Zijn belastingplicht geldt ook wanneer het tweede verblijf verhuurd wordt of door een derde feitelijk gebruikt wordt.

Zijn belastingplicht geldt ongeacht het feit of hij al dan niet is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Brecht.

In geval van vruchtgebruik, recht van opstal of recht van erfpacht is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker, de opstalhouder of erfpachthouder.

Ingeval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in het tweede verblijf. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belastingschuld.

De overdrager van het zakelijk recht moet via beveiligde zending de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het gemeentelijk register van tweede verblijven.

Tevens moet hij per beveiligd schrijven een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte.

Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van het overgedragen goed

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

3. Als een woning wordt beschouwd:

Een onroerend goed of een gedeelte ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. (cfr. art. 1.3 §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Het gaat hier over elke woning; dus ook over:

- Landhuizen
- Bungalows

- Appartementen
- Grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen
- Lusthuizen
- Optrekjes
- Chalets en alle andere vaste woongelegenheden
- Met chalets gelijkgestelde caravans

Al dan niet ingeschreven in de kadastrale legger.

4. Als tweede verblijf wordt beschouwd:

Elke woning die wordt gebruikt in overeenstemming met de woon- of andere functie die effectief en niet occasioneel gebruik meebrengt, maar waar op 1 januari van het aanslagjaar niemand is ingeschreven in de bevolkingsregisters of vreemdelingenregister voor het hoofdverblijf en dus op elk ogenblik door de eigenaar, de huurder of de gebruiker voor bewoning of verblijfsgelegenheid kan worden gebruikt:

aanwezigheid van noodzakelijke nutsaansluitingen, uitgeruste keukens en sanitaire voorzieningen.

Vallen niet onder deze reglementering:

- De lokalen waarin een niet in de gemeente gedomicilieerd persoon uitsluitend een beroepsactiviteit uitoefent.
- Panden en constructies die reeds belast worden volgens het belastingreglement op terreingerelateerd logies.
- Garages, tenten, woonaanhangwagens en verplaatsbare caravans, tenzij zij ten minste 3 opeenvolgende maanden opgesteld blijven om als woongelegenheden te worden aangewend.
- De tijdelijk leegstaande woongelegenheden waarvan het bewijs voorligt dat zich gedurende het kalenderjaar dat het aanslagjaar voorafgaat, niet als tweede verblijf werd aangewend. In dit geval is de gemeentelijke reglementering van inventarisatie en belasting van leegstaande woningen en gebouwen van toepassing.

5. Register voor tweede verblijven:

Het register vermeld in artikel 3 van dit reglement.

6. Renovatiedossier:

Een dossier dat ingediend kan worden voor het verkrijgen van een vrijstelling op de heffing als er grote verbouwwerken aan de woning lopende/gepland zijn.

Er dient aan minstens 3 van de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- vernieuwing van het volledige buitenschrijnwerk
- vernieuwing van de volledige dakbedekking
- vernieuwing van de volledige elektrische installatie
- vernieuwing van de volledige sanitaire installatie (leidingen, toestellen, ...)
- vernieuwing van de volledige verwarmingsinstallatie (leidingen, ketel, ...)
- vernieuwing van 60% van de vloerafwerking (chape en vloerbekleding)
- vernieuwing van 60% van de binnenmuurafwerking (bepleistering, gyproc, ...)
- vernieuwing van 60% van de plafondafwerking (bepleistering, gyproc, ...)

Artikel 3 - Het gemeentelijk register van tweede verblijven

De gemeente houdt een gemeentelijk register van tweede verblijven bij.

In dit register worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van het tweede verblijf
- de kadastrale gegevens van het tweede verblijf
- de identiteit en het adres van alle houder(s) van het zakelijk recht
- het inventarisatienummer en/of –kenmerk

Een woning die opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen, kan niet worden opgenomen in het gemeentelijk register van tweede verblijven.

Een woning die opgenomen is in het gemeentelijk register van tweede verblijven maar die niet als dusdanig gebruikt wordt, kan opgenomen worden in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen of woningen.

Een woning die opgenomen is in het gemeentelijk register van tweede verblijven, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

Een woning die opgenomen is in het register tweede verblijven en waarvoor de minimale eisen ontbreken die op elk ogenblik door de eigenaar, de huurder of de gebruiker voor bewoning of verblijfgelegenheid onmogelijk maken zoals vermeld in artikel 2 van dit reglement, kan op een later tijdstip worden opgenomen in de gewestelijke inventaris voor ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en gebouwen. Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, kan niet bijkomend worden opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 4 - Berekeningsgrondslag

Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd ten laste van de houder(s) van het zakelijk recht die op grondgebied van de gemeente een tweede verblijf bezitten op 1 januari van het aanslagjaar.

De belasting is ineens en voor het hele jaar verschuldigd per tweede verblijf op 1 januari van het aanslagjaar zolang de woning niet is geschrapt uit het register tweede verblijven.

Artikel 5 - Vaststelling van het tweede verblijf en aangifteplicht

Aan de gekende belastingplichtigen wordt jaarlijks een aanslagbiljet verzonden, zolang het onroerend goed is opgenomen in het register van tweede verblijven. Voor hen geldt geen aangifteplicht. Nieuwe belastingplichtigen hebben wel een aangifteplicht. De belastingplichtige maakt melding van zijn belastbare toestand voor 31 maart van het aanslagjaar. Aangiftes kunnen worden ingediend door het invullen van het hiervoor bedoelde webformulier dat te vinden is op de website van de gemeente Brecht of per mail aan gemeentebelastingen@brecht.be bezorgd worden of door een afgifte tegen ontvangstbewijs.

Aangiftes van een tweede verblijf kunnen geweigerd worden als er feiten of indicaties zijn die een effectief gebruik als tweede verblijf uitsluiten.

Bij gebrek aan een aangifte op de gestelde datum, of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte kan de belasting ambtshalve worden ingekohierd conform de procedure voorzien in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008.

In geval van ambtshalve aanslag wordt de belasting gevestigd op basis van gegevens waarover de belastingheffende overheid beschikt. De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een bedrag gelijk aan de verschuldigde belasting. De belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

Artikel 6 - Schraping uit het register van tweede verblijven

Een woning kan uit het register van tweede verblijven worden geschrapt:

- Wanneer de houder(s) van het zakelijk recht bewijst dat er een inschrijving in de bevolkingsregisters of het vreemdelingenregister vast te stellen is of wanneer het tweede verblijf volledig gesloopt is. De datum van schrapping is de datum van inschrijving of de datum waarop kan worden vastgesteld dat het tweede verblijf volledig gesloopt werd.
- Wanneer de houder(s) van het zakelijk recht bewijst dat de constructie niet langer voldoet aan de definitie van een tweede verblijf conform artikel 2 van dit reglement. De datum van schrapping van het tweede verblijf uit het register is de datum van verzoek van de schrapping, zijnde de datum van de beveiligde zending.

De schrapping wordt in geen enkel geval automatisch door de administratie toegekend.

Voor de schrapping uit het register richt de houder van het zakelijk recht een schriftelijk verzoek aan de administratie. Op straffe van nietigheid moet dit verzoekschrift:

- ondertekend en gemotiveerd zijn
- met een beveiligde zending worden ingediend
- minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - o de identiteit en het adres van de indiener
 - o de vermelding van het adres van de woongelegenheden waarop de schrappingsaanvraag betrekking heeft
- de bewijsstukken die aantonen dat de woongelegenheden geschrapt mag worden uit het register van tweede verblijven

Artikel 7 - Tarief van de belasting

Het jaarlijks bedrag van de belasting is 775 euro per tweede verblijf. De tarieven worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de schommelingen van de gezondheidsindex. Deze aanpassing gebeurt door

middel van de coëfficiënt die wordt bekomen door het indexcijfer van de maand september voorafgaand aan de indexeringsdatum van het betreffende jaar te delen door het indexcijfer van de maand december 2025. Bij de indexering worden de tarieven afgerond tot op de dichtstbijzijnde 0,10 euro.

Artikel 8 - Vrijstellingen

In enkele gevallen kan de houder van een zakelijk recht vrijgesteld worden van betaling van de heffing. Een vrijstelling van de heffing moet aangevraagd worden door middel van een aanvraagformulier. De heffing wordt in geen enkel geval automatisch toegekend door de registerbeheerder. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de registerbeheerder.

De aanvraag van een vrijstelling dient schriftelijk te gebeuren door middel van een beveiligde zending. Een vrijstelling op de heffing kan bekomen worden bij goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen doet binnen de 60 dagen uitspraak over de aanvraag tot vrijstelling van de heffing, ingaande de dag na deze van betekening van deze aanvraag. Tijdens de periode van vrijstelling blijft het tweede verblijf wel geregistreerd. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en dient de heffing alsnog betaald te worden.

Van de heffing op tweede verblijven kunnen worden vrijgesteld:

- Woongelegenheden waarvan de notariële akte verleden werd vanaf 2 januari van het jaar, voorafgaand aan het aanslagjaar en waarvoor de houder van het zakelijk recht bewijst dat er een inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister genoteerd wordt uiterlijk 12 maanden na de datum van ondertekening van de notariële akte.

- Woongelegenheden die tijdens de periode van registratie als tweede verblijf verkocht werden en die gerenoveerd of gesloopt worden:

- Met een niet-vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling wordt telkens verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.
- Zonder vergunningsplichtige renovatiewerken met een goedgekeurd renovatiedossier. Deze vrijstelling wordt telkens verleend voor een termijn van één jaar en kan maximaal 2 keer verlengd worden in de drie jaar volgens op de goedkeuring van het renovatiedossier door het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag van een vrijstelling op basis van een renovatiedossier dient per beveiligde zending bezorgd te worden aan de dienst wonen en bevat minstens volgende gegevens:

- foto's voor en tijdens de renovatiewerkgrondplannen voor en na de renovatiewerken,
- eventueel facturen en goedgekeurde offertes,
- een motivatienota met planning van de werken,
- indien van toepassing: akkoord van de mede-eigenaars.

Artikel 9 - Wijze van inning

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

Artikel 10 - Betaaltermijn

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

Artikel 11 - Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting 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 te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 12 - Opheffing vorig reglement

Dit reglement vervangt alle voorgaande reglementen.

Artikel 13 - Toezicht

Dit reglement valt onder het toezicht van de toezichhoudende overheid.

Namens de gemeenteraad

Liselotte Hofmans
Algemeen Directeur wnd.

Patrick Van Assche
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Patrick Van Assche
Voorzitter gemeenteraad