



Vergadering van 8 december 2025

2025_GR_01099 Belasting op tweede verblijven voor de aanslagjaren 2026-2031 - Goedkeuring

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3 en artikel 41, 9° en 14°

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Grondwet, artikel 170;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

De belasting op tweede verblijven (onder de naam 'woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister) werd voor het laatst door de gemeenteraad goedgekeurd tot en met aanslagjaar 2025.

Gelet op de financiële nota van het meerjarenplan van de Stad Gent en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, is het gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen aan alle belanghebbenden op het grondgebied van de Stad Gent. In die zin komt de continuïteit van de werking van de stadsdiensten en de dienstverlening - ook op lange termijn - niet in het gedrang.

1. Belast voorwerp

Het belastingreglement voorziet in een aanslag voor tweede verblijven. Als belastbaar tweede verblijf wordt beschouwd elke woning waar op 1 januari niemand is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de Stad Gent of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend. Hoewel dit ruimer is dan wat klassiek in de volksmond onder een tweede verblijf wordt verstaan, wordt toch naar deze voor de burger vertrouwde term teruggekeerd in de titel van het reglement.

De belasting heeft als doel een compenserende bijdrage te vragen voor die woningen waar bij het gewenst gebruik – door één of meerdere personen die er zich ook inschrijven in het

rijksregister – de stad een aanvullende personenbelasting (de gemeentelijke opcentiemen of aanvullende gemeentelijke personenbelasting) zou ontvangen.

Gezien de toewijzing van die opcentiemen gebeurt op basis van de wettelijk geregistreerde verblijfplaats van de belastingplichtige inwoners op 1 januari, verliest de stad de inkomsten (doorgaans ten voordele van een andere stad) ook als de gebruiker van een woning er in de praktijk wel zijn hoofdverblijfplaats heeft. Om die reden is het niet in het rijksregister ingeschreven staan niet een weerlegbaar vermoeden van gebrek aan hoofdverblijfplaats, maar het belastbaar feit op zich.

Naast het compenseren van de gemiste opcentiemen in de personenbelasting, wil de Stad Gent hiermee ook een impuls geven om de nood aan huurwoningen te helpen lenigen. De belasting wil eigenaars stimuleren om woningen ter beschikking te stellen van personen die zich permanent in Gent willen vestigen.

Onder woning wordt de betekenis van deze term uit de Vlaamse Wooncode begrepen, inclusief weekendhuizen en grootschalige collectieve studentenaccommodaties.

Een woning die niet effectief wordt gebruikt, voldoet ook aan deze omschrijving (maar zie verder: vrijstelling voor woningen in het leegstandsregister).

2. Belastingplichtige en tarief

De belastingplichtige is de eigenaar van de woning. Het is immers de eigenaar die in zijn volle beslissingsbevoegdheid kiest welk gebruik wordt gemaakt van de woning. Bij eigen gebruik kiest hij er zelf voor de woning niet als zijn hoofdverblijfplaats te gebruiken. Bij verhuring blijft het feit dat de eigenaar nog altijd meester is van de bestemming die hij in zijn verhuurde woning toelaat, in die zin dat hij aan elke huurder de verplichting tot gebruik als hoofdverblijf kan opleggen. Doet hij dat niet, dan kan hij bovendien bedingen dat de belasting op tweede verblijven die hij moet betalen aan de huurder zal doorgerekend worden (Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) 19 december 2015, nr. 250.241, *LRB* 2016/3–4, 64). Bovendien genieten niet alleen eigenaars van tweede verblijven die dit tweede verblijf zelf gebruiken, maar ook eigenaars van tweede verblijven die dit tweede verblijf verhuren of door een derde laten gebruiken, rechtstreeks dan wel onrechtstreeks het voordeel van de investeringen die de overheid doet in diverse voorzieningen. Het is niet onredelijk om de eigenaar als belastingplichtige aan te merken en daarbij geen onderscheid te maken tussen eigenaars die het tweede verblijf zelf gebruiken en eigenaars die het tweede verblijf verhuren of door een derde laten gebruiken (Cass 16 juni 2017, AR F.15.0186.N, A.V.B. / Provincie West-Vlaanderen). De eigenaar blijft bovendien veelal gedurende een langere periode dezelfde persoon waardoor de administratieve kost van het onderzoek, de verwerking, vestiging en invordering van deze in de regel beperkte belasting voor de stad beheersbaar is (Gent 31 januari 2017, AR 2015/AR/3176).

Wanneer er sprake is van een opstal, erfpacht of vruchtgebruik, berust het beslissingsrecht respectievelijk bij de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker, zodat zij in dat geval als belastingplichtige worden aangeduid. Bij mede-eigendom wordt in een hoofdelijke aansprakelijkheid tussen de eigenaars voorzien.

Er wordt gekozen voor een forfaitair basistarief van 2.000 euro (met indexaanpassingen). Dit bedrag ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van de belasting die wordt gecompenseerd. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat de eigenaar van een (extra) woning waar hij zelf niet in is ingeschreven, niet kan worden vergeleken met de gemiddelde Gentenaar. De eigenaar van een tweede verblijf is doorgaans kapitaalkrachtiger dan een huurder en het is verantwoord op basis van deze hogere financiële draagkracht een hogere bijdrage te vragen.

Zowel het standaardtarief als onderstaande verminderde tarieven betreffen forfaitaire tarieven, die geen verband hebben met de werkelijke inkomsten van de gebruiker, noch met het kadastraal inkomen van de eigenaar. Er is dan ook geen schending van het verbod bepaald in artikel 464-465 WIB. De tarieven worden voor de volledige geldigheidsduur van de belasting voorzien, aan de hand van een verwachte inflatie van 2%. Halverwege de geldigheidsduur kan bijgestuurd worden indien de werkelijke inflatie te sterk zou blijken af te wijken.

Verder wordt er gebruik gemaakt van een getrapt systeem van belastingverhoging. Hierbij wordt de belasting enerzijds verhoogd naargelang de frequentie van de inbreuken op de aangifteverplichting en anderzijds naargelang de inbreuken te goeder of te kwader trouw plaatsvonden. Met een tarief van 0% voor een eerste inbreuk voor een welbepaalde belasting wordt uiting gegeven aan de in het bestuursakkoord opgenomen gedachte van het "recht op vergissing". De maximale belastingverhoging van 200% is slechts van toepassing op de belastingplichtige die herhaaldelijk of te kwader trouw inbreuken pleegt op de aangifteverplichting.

Op te merken valt nog dat, naast de gewone aangifte, ook het succesvol verweer tegen de opname in het leegstandsregister aanzien wordt als (tijds) aangifte. Op die manier wordt de administratieve last op de burger verminderd wanneer hij van de ene naar de andere regeling overgaat.

2.1 Studententarieven

Als studentenstad dient Stad Gent er rekening mee te houden, dat vele duizenden studenten een tijdelijk verblijf zoeken nabij hun studieplaats. Stad Gent heeft een welbepaalde visie op studentenhuisvesting, waarbij studenten in bepaalde woningen 'thuis horen' en een evenwicht gevonden wordt tussen de verschillende beleidsdoelen (aantrekkelijke studentenstad, woonbeleid, leefbaarheid in de stad, ...). Voor zover studenten wonen in panden die specifiek op studenten gericht zijn en waarvan het gebruik door studenten past in de visie op studentenhuisvesting van Stad Gent, kan dan ook in verminderde tarieven voorzien worden. Dat verschil in behandeling steunt dus op een rechtmatig doel (en op een objectief onderscheid, zie hieronder). De eigenaars van die panden voorzien immers in een noodzakelijk aanbod voor een studentenstad, wat Stad Gent niet wil ontmoedigen. Die visie werd al herhaaldelijk bevestigd door de rechtspraak (o.a. Gent 15 juni 2021, 2020/AR/1201).

Het betreft in eerste instantie de grootschalige collectieve studentenaccommodaties (GCS), de klassieke 'homes' van universiteiten en hogescholen (die weliswaar nog niet onder die stedenbouwkundige term werden vergund, gezien deze term recenter in het leven is geroepen). Daarnaast zien we recenter steeds meer dat ook private ondernemingen de oprichting van GCS

voor zich nemen. Voor zover zij aan de voorwaarden van het Algemeen Bouwreglement (ABR) voldoen, zijn zij duidelijk op studenten gericht en vertegenwoordigen zij geen potentieel voor de reguliere huurmarkt. Gebouwen die verhuurd worden door of in samenwerking met een erkende instelling voor hoger onderwijs, worden daarmee gelijkgeschakeld gezien de stedenbouwkundige term niet slaat op de historische panden met hetzelfde doel. De beheersovereenkomst (zoals bedoeld voor de GCS in het ABR) wordt (in het verhaal van de studentenhuisvesting) aanzien als een van de meest essentiële aspecten van de huidige term GCS. Ervaring leert dat een groter complex met een beheer, doorgaans minder zwaar doorweegt op een buurt dan een kleine kamerwoning zonder enige vorm van beheer en onderhoud. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement.

We noemen deze groep panden samen de 'beheerde studentenvoorzieningen'. Deze panden genieten van de sterkste vermindering, want zijn de eerste keus voor studentenhuisvesting in de visie van Stad Gent. Voor deze panden wordt geen expliciete voorwaarde naar woonkwaliteit gesteld, nu door de betrokkenheid van een instelling voor hoger onderwijs (als verhuurder of via een beheersovereenkomst) mag verwacht worden dat de woonkwaliteit al wordt bewaakt.

Verder zijn er de kamers en studio's in een studenten huis, gebruikt door studenten en beschikkend over een conformiteitsattest. Het begrip studenten huis is uniek aan het reglement en wordt omschreven als een gebouw, uitsluitend bestaande uit minstens twee kamers en gebeurlijke gemeenschappelijke ruimten en/of studio's die specifiek zijn gericht op de huisvesting van studenten. Daarmee worden de 'klassieke koten' omschreven. Omdat in de praktijk vaak toch één vaste bewoner in een gewoon appartement in het gebouw verblijft, meestal in een conciërge- of kotmadamrol wat past bij het beoogde beleid, wordt één uitzondering in het gebouw toegestaan zonder dat het gebouw daardoor de stempel van 'studenten huis' verliest. De vereiste van voldoening aan stedenbouwkundige normering en een conformiteitsattest, zorgen ervoor dat enkel de koten die een zekere woonkwaliteit waarborgen aan de studenten van de vrijstelling kunnen genieten. Kroten genieten niet van een gunstmaatregel. Omdat eigenaars vaak pas bij het ontvangen van een aangifteformulier met die vereiste worden geconfronteerd, wordt aanvaard dat het conformiteitsattest aangevraagd wordt tot het einde van de aangiftetermijn. Voor zover bij eerste controle blijkt dat het conformiteitsattest toegekend kan worden, mag vermoed worden dat de woonkwaliteit ook op de peildatum van 1 januari al in orde was.

Een appartement dat met 2 huurcontracten verhuurd wordt als waren het 2 'kamers' beantwoordt duidelijk niet aan de doelstelling van deze vrijstelling en wordt expliciet uitgesloten van het begrip studenten huis. Kamers en studio's in een studenten huis zijn de 'tweede keus' op vlak van studenten huisvesting, en genieten daarom een minder sterke (maar nog steeds substantiële) vermindering. Studenten op andere locaties geven voor de door hun gebruikte woning geen recht op een vermindering.

Naast de opdeling tussen de 'beheerde studentenvoorzieningen' en de 'studentenhuisen' wordt bovendien een onderscheid gemaakt tussen basiskoten en andere woningen, voor een totaal van 4 studententarieven naargelang de mate waarin een pand bijdraagt aan het woonbeleid/studenten huisvestingsbeleid: basiskoten in een beheerde studentenvoorziening, andere woningen in een beheerde studentenvoorziening, basiskoten in een studenten huis, en andere woningen in een studenten huis.

De vaststelling is dat er vraag is naar basiskoten, die omschreven worden als kamers waarin geen enkele van de faciliteiten toilet, bad/douche en kookgelegenheid voorzien zijn (n.b.: een kamer is een woning waarin minstens een van deze drie faciliteiten ontbreekt). Basiskoten beantwoorden aan een specifieke sociale behoefte (van betaalbare studentehuisvesting). Die vraag is dusdanig, dat onder bepaalde voorwaarden de bouw van basiskoten door de Vlaamse regering ondersteund wordt (zie Besluit Vlaamse Codex Wonen). Om deze doelstelling mee te verwezenlijken, wordt in een lager tarief voorzien voor dit soort woningen als bijkomende fiscale aanmoediging. In een pand kunnen zowel basiskoten als andere woningen voorkomen, zodat per pand mogelijk meerdere tarieven van toepassing zijn.

2.2 Beroepstarief

Woningen waarin uitsluitend een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend, genieten ook van een verminderd tarief. Vaak gaat het om activiteiten / dienstverlening waarbij de maatschappij er baat bij heeft dat deze temidden de vaste bewoners worden ingebed. Opnieuw moet er dus een afweging gemaakt worden tussen verschillende beleidsdoelstellingen: het woonbeleid, de (collectieve) behoeften van de buurtbewoners, en de lokale economie. Het bestuur is van mening dat een verminderd tarief het juiste evenwicht raakt tussen deze beleidsdoelstellingen. Uiteraard moet het gaan om een *uitsluitend* gebruik voor de beroepsactiviteit: bij gemengd gebruiken (wordt bvb ook voor occasionele overnachting gebruikt) is het verminderd tarief uitgesloten.

Om misbruiken te vermijden en de controle eenduidig te maken, wordt het verminderd tarief bovendien afhankelijk gesteld van een ondernemingsnummer en vestigingsnummer. Dat vestigingsnummer slaat uiteraard op het tweede verblijf in kwestie. Hoewel een vestigingsnummer verplicht is, wordt dit in de realiteit vaak vergeten door (kleinere) ondernemers wiens vestiging en hoofdzetel niet overeenkomen (of na verhuis). Daarom wordt aanvaard, conform de regeling voor conformiteitsattesten bij studentenhuizen, dat het vestigingsnummer aangevraagd wordt tot het einde van de aangiftetermijn.

3. Vrijstellingen

Naast onderstaande vrijstellingen, is voorzien in de mogelijkheid voor het college van burgemeester en schepenen om in uitzonderlijke omstandigheden, mits gemotiveerd collegebesluit, één van de vrijstellingen met 1 jaar uit te breiden. Op die manier kan een uiting gegeven worden aan de wens van het bestuur om menselijke correcties toe te passen in situaties die weliswaar geen overmacht uitmaken, maar waar de belasting toch een ongewenst effect heeft. Omdat steeds de koppeling gemaakt moet worden met een van de opgelijste vrijstellingen, gaat het immers om een dossier waarin ofwel de eigenaar met bepaalde zaken werd geconfronteerd (bvb uitzonderlijk moeizaam overleg met de netbeheerders van nutsvoorzieningen bij verkavelingen), ofwel al bepaalde inspanningen heeft geleverd (bvb uitzonderlijke inspanningen om bouwplannen te herzien op vraag van de stad).

3.1 Bepaalde woningtypes

Een reeks collectieve verblijfsaccommodaties die niet beantwoorden aan de klassieke woning waar een alleenstaande of gezin zich kan vestigen, zijn vrijgesteld. Het gaat onder meer om

ziekenhuizen, woonzorgcentra, kloosters, gevangenissen, ... De lijst dient als voorbeeld, het betreft telkens collectieve accommodaties met specifieke doelen.

Daarnaast wordt een verplaatsbare caravan of woonaanhangwagen vrijgesteld. In feite betreft het hier een verduidelijking van het begrip 'woning', dat immers een onroerend goed veronderstelt. Verplaatsbare caravans zijn – in tegenstelling tot bvb stacaravans – geen onroerend goed.

3.2 Dubbele belastingen

Woningen waarvan het (gebrek aan) gebruik reeds in andere reglementen wordt belast, worden eveneens vrijgesteld om een dubbele belasting te voorkomen. Het gaat om de woningen op de inventarissen van de leegstaande woningen en gebouwen en van de ongeschikt / onbewoonbaar verklaarde woningen.

3.3 Gewenst gebruik

Een aantal gebouwen zijn expliciet gewenst door de stad. Hier wordt een vrijstelling voorzien om dit gebruik niet te ontmoedigen.

Het ter beschikking stellen van de woning aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, 3elid van het burgerlijk wetboek of artikel 32, §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 24 oktober 2018 met het oog op de onderverhuuring voorzien in datzelfde artikel komt tegemoet aan het sociale woonbeleid van de stad. De eigenaar/hoofdverhuurder mag hier niet de dupe zijn van een eventueel tijdelijke frictieleegstand van de woning die hij aan deze organisaties verhuurd. Een gelijkaardig argument kan gemaakt worden voor de woningen waarbij de Stad Gent het beheer heeft overgenomen in het kader van het sociaal beheersrecht.

Woningen die in gebruik zijn in een of andere vorm van begeleid wonen (begeleid zelfstandig wonen, beschermd wonen, ...), dekken een sociale nood. Om praktische overwegingen (bvb opvolgen post) staan de bewoners vaak centraal ingeschreven, op het adres van de organisatie die hen opvolgt. Het is gepast om die woningen, die weldegelijk door een vaste bewoner gebruikt worden die enkel omwille van een specifieke nood tot opvolging ergens anders in het rijksregister is ingeschreven, niet te belasten. Het bestuur wenst alle vormen van begeleiding te ondersteunen waarbij personen omwille van hun kwetsbaarheid centraal worden ingeschreven bij de begeleidende organisatie, ook indien deze begeleiding niet decretaal geregeld is.

3.4 Tijdelijke vrijstellingen

Bepaalde woningen kennen tijdelijk geen inschrijving in het bevolkingsregister. Het gaat dan in de regel niet om een bestendige toestand, maar om een overgangperiode. Voor die gevallen wordt in welomlijnde en in de tijd beperkte vrijstellingen voorzien.

Zo kan de voormalige woning van een persoon die **langdurig op een andere plek verblijft** door ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving, vrijgesteld worden omdat het langdurig verblijf niet altijd bij aanvang vaststaat. Eenmaal vaststaat dat de bewoner niet (of niet binnen afzienbare tijd) zal terugkeren naar de woning, wenst de stad rekening te houden met een periode van verwerking en het nemen van de beslissing wat te doen met de woning. Die periode is echter beperkt tot 2 (aanslag)jaren. Binnen deze periode moet voor bvb een bejaarde persoon

die in het rusthuis is opgenomen, duidelijk zijn dat een terugkeer naar zelfstandig wonen niet meer aan de orde is en kunnen maatregelen genomen worden met betrekking tot de woning (verkoop, verhuur). De vrijstelling kan per eigenaar en per woning slechts éénmaal worden toegekend, en kan uiteraard enkel gelden voor zover de eigenaar er de laatste bewoner was (zodat het vertrek naar een rusthuis geen vrijstelling geeft voor alle onroerende goederen van de belastingplichtige) en voor zover de woning daarna niet verhuurd of ter beschikking gesteld wordt (wat impliceert dat de eigenaar minder tijd nodig had om maatregelen te nemen).

De **nieuwe eigenaar** van een woning wordt eveneens een periode gegund om eventuele kleine herstel- of aanpassingswerken uit te voeren (die niet de omvang van een renovatie hoeven te hebben) of grondiger herstelwerken voor te bereiden alvorens de woning te betrekken of een huurder te zoeken. Daarvoor moet een periode van twee jaar volstaan: hiermee worden de 2 volgende belastingaanslagen vermeden voor de nieuwe eigenaar.

Er wordt ook een vrijstelling voorzien voor eigenaars die voor de verjaardag van de inventarisatie hun pand hebben **verkocht** bij onderhandse overeenkomst maar waarvan de bevestiging in een notariële akte volgt binnen de 4 maanden na ondertekening van de onderhandse overeenkomst. Deze 4 maanden komen overeen met de verplichting akten van overdracht van onroerend goed binnen de 4 maanden te registreren, ook onderhandse (zoniet worden verdragingsboetes aangerekend, art 32,4° Wetboek Registratierechten). Voor verkoop onder opschortende voorwaarde, rekent men die 4 maanden vanaf het vervullen van de voorwaarde. In de vrijstelling wordt dan ook dezelfde kanttekening voorzien: de vrijstelling geldt vanaf de voorwaardenloze onderhandse overeenkomst, of vanaf het vervullen van de opschortende voorwaarde van de overeenkomst. Dat is immers het moment waarop de eigendom inter partes overgaat.

Een gelijkaardige vrijstelling bestaat voor de **koop-verkoopbelofte**, die weliswaar zelf nog niet in een eigendomsoverdracht resulteert maar eveneens de mogelijkheden van de (potentiële) verkoper beperkt. Uiteraard geldt dezelfde voorwaarde: binnen de 4 maanden dient een authentieke akte voor te liggen.

Zijn er grotere **renovaties** aan de orde, dan kan voor een woning die door die verbouwingen tijdelijk niet bewoonbaar is ook een vrijstelling tot drie jaar worden toegekend (conform de andere patrimoniumbelastingen). Slepen de verbouwingen aan, dan is er eerder sprake van leegstand en kan het dossier aan de voor dat register bevoegde dienst worden overgemaakt. Alternatief kan de vrijstelling in de omgekeerde richting toegepast worden (de woning waar tijdelijk verbleven wordt tijdens renovaties). Daarmee wordt vermeden dat de bewoners op korte termijn tweemaal hun adres moeten aanpassen, enkel om deze belasting te vermijden. Dit kadert in de administratieve vereenvoudiging voor de burger.

Het bestuursakkoord vermeldt: "Collectief renoveren wordt de prioriteit". Vanuit die beleidsdoelstelling, wordt bovendien aanvaard dat woningen tijdelijk leegstaan in afwachting van een **collectieve renovatie**, hetzij van andere woningen in hetzelfde gebouw, hetzij van aanpalende gebouwen. Om een evenwicht te behouden tussen deze beleidsdoelstelling en de doelstellingen op vlak van woningbeleid hierboven aangegeven, wordt de vrijstelling beperkt tot twee jaar. Binnen die termijn moeten de andere mee te renoveren woningen, vrijgemaakt kunnen worden.

Aan de eigenaar die een **nieuwe koper of huurder zoekt**, na vertrek van de vorige bewoner of na renovatie, kan ook een tijdelijke vrijstelling van 1 aanslagjaar worden toegekend. Om te

vermijden dat woningen die telkens voor bijzonder korte periodes verhuurd worden – wat evenmin in overeenstemming is met het beleid – wordt bovendien als voorwaarde opgelegd dat die laatste bewoning minimaal 6 maanden heeft geduurd.

Voor **huurcontracten die ingaan op 1 januari**, is er een onmogelijkheid voor de bewoner om al op 1 januari ingeschreven te zijn in het rijksregister op dat adres. Als de inschrijving alsnog binnen korte termijn volgt - een maand moet daarvoor voldoende zijn - is het verantwoord af te zien van de belasting. In feite kan gesteld worden dat het gaat om een specifieke vorm van overmacht. Om misbruik te vermijden wordt wel een tijdig geregistreerde huurovereenkomst gevraagd.

3.5 Bijzondere eigenaars

Sommige bijzondere eigenaars of eigendomssituaties nopen tot een vrijstelling om ongewenste situaties te vermijden of om enkele specifieke overmachtssituaties op te vangen.

Een woning die aan de **Belgische Staat** toekomt ingevolge een definitieve verbeurdverklaring (art 42, 1° en 2° Strafwetboek) staat in feite niet meer onder toezicht van de veroordeelde, niettegenstaande de Belgische Staat mogelijk nog niet in bezit is getreden. Het is niet de bedoeling een belastingplichtige te treffen die over de woning geen zeggenschap meer heeft.

Een woning die toebehoort aan een sociale woningorganisatie, wordt de facto reeds ingezet om woondoelstellingen te behalen. Deze organisaties hebben een budgettaire band met de Stad Gent of de Vlaamse overheid, waarbij deze overheid minstens voor een deel de financiering van de vrijgestelde entiteiten op zich neemt. Een belasting lastens deze rechtspersonen, komt dan ook neer op een 'vestzak-broekzak' operatie die bezwaarlijk tegemoetkomt aan het financieel doel van de belasting. De Stad zou immers belastingen ontvangen, die zij daarna in de rekeningen van de betrokken entiteiten dient te compenseren of die door de Vlaamse overheid moet worden bijgesteld. Hierin kan geen verboden ongelijkheid gezien worden.

De **sociale woonorganisaties** onderscheiden zich bovendien van de doorsnee belastingplichtige omwille van het wettelijk kader waarin zij de verhuring organiseren en waarbinnen zij net verplicht zijn hun huurders te laten domiciliëren. De woningen worden enkel als hoofdverblijfplaats verhuurd, en dit volgens een modelovereenkomst zoals voorzien in bijlage I van het BVR van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode. Dit besluit stelt uitdrukkelijk dat de sociale huurder in het verhuurde goed zijn hoofdverblijfplaats moet hebben en dat de huurovereenkomst kan worden ontbonden als geen van de huurders de woning nog als hoofdverblijfplaats betreft (art 33, §5) en dat de huurder gehouden is zich te laten inschrijven in het bevolkingsregister (art 15 modelovereenkomst). Het vademecum 'Wegwijs in het sociaal huurstelsel' stelt bij de huurdersverplichtingen:

"5.9.1 In de woning zijn hoofdverblijfplaats hebben, er zich domiciliëren en geen onrechtmatige bijwoning toelaten De huurders van een sociale huurwoning moeten, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen, in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben en er zich domiciliëren. De huurder mag alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als hij voldoet aan de toetredingsvoorwaarden en als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij dient die duurzame bijwoning te melden aan de verhuurder. Tekortkomingen aan die huurdersverplichtingen worden gelijkgesteld aan een ernstige inbreuk die de opzeg van de

huurovereenkomst tot gevolg kan hebben. Daarnaast mag de huurder een tijdelijke bijwoonst alleen maar toestaan als dat niet leidt tot een onaangepaste woning. Hij dient die tijdelijke bijwoonst ook te melden aan de verhuurder (art. 92, §3, eerste lid, 2°bis VWC). Voor de inbreuk op die verplichting is er geen van rechtswege gelijkstelling met een ernstige tekortkoming."

Specifiek voor de sociale woonorganisaties, zijn dan ook voldoende wettelijke waarborgen ingebouwd met betrekking tot de doelstellingen van de belasting, zodat het verantwoord is hun werking niet verder met belastingaanslagen te verzwaren.

Deze organisaties hebben bovendien een budgettaire band met de Stad Gent of de Vlaamse overheid, waarbij deze overheid minstens voor een deel de financiering van de vrijgestelde entiteiten op zich neemt. Een belasting lastens deze rechtspersonen, komt dan ook neer op een 'vestzak-broekzak' operatie die bezwaarlijk tegemoetkomt aan het financieel doel van de belasting. De Stad zou immers belastingen ontvangen, die zij daarna in de rekeningen van de betrokken entiteiten dient te compenseren of die door de Vlaamse overheid moet worden bijgepast. Hierin kan geen verboden ongelijkheid gezien worden.

Diezelfde budgettaire band is ook aanwezig voor de leden van **Kerngroep Gent**, zoals omschreven in de nota bij het collegebesluit van 20 oktober 2016: de publiekrechtelijke organisaties wiens activiteiten integraal deel uitmaken van het strategisch meerjarenplan. Deze entiteiten zijn zodanig vervlochten met Stad Gent, ook budgettair, dat de belasting ook hier een 'vestzak-broekzak' operatie uitmaakt.

Het Team Belastingen Wonen+ is belast met toezicht op en uitvoering van het reglement.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 49.100.683,00

Gebudgetteerd: Ja

Deel van het MJP 2026-2031.

Dienst*	Belastingen
Budgetplaats	
Categorie*	expl - 7377000
Subsidiecode	
2026	5.638.678
2027	6.621.260
2028	7.638.569

2029	8.691.261
2030	9.721.481
2031	10.789.434
Totaal	49.100.683

Bijgevoegde bijlage(n):

- Belasting Tweede Verblijven (deel van de beslissing)
- Belasting Tweede Verblijven - Word

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het reglement 'Belasting op tweede verblijven' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2026.

Belangrijke bepalingen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van
Bekendgemaakt op

Artikel 1. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting op tweede verblijven.

Artikel 2. Definities

Voor zover daarvan niet uitdrukkelijk wordt afgeweken, gelden voor de toepassing van dit reglement de definities voorzien in de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent en de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die in dit reglement 'de Codex' wordt genoemd.

- § 1. **Woning**: een onroerend goed of gedeelte ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Codex.
- Het gaat hier over elke woning dus ook over grote of kleine vakantieverblijven, chalets, studio's, kamers en alle andere vaste woongelegenheden én de met chalets gelijkgestelde caravans.
- Kamers, studio's of appartementen in een studentenhuus of grootschalige collectieve studentenaccommodatie worden als woning beschouwd voor de toepassing van dit reglement, ook als zij eventueel als gemeenschapsvoorziening vergund zouden zijn.
- § 2. **Tweede verblijf**: een woning waar op 1 januari niemand is ingeschreven in het rijksregister van de Stad Gent of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend.
- § 3. **Zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
- de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
- § 4. **Studentenhuus**: een gebouw dat cumulatief voldoet aan onderstaande voorwaarden:
- het gebouw bestaat uitsluitend uit kamers en hun gemeenschappelijke ruimten, en/of studio's, met hoogstens één uitzondering
 - alle woningen in het gebouw zijn specifiek gericht op de huisvesting van studenten, met hoogstens één uitzondering
 - het gebouw voldoet aan de stedenbouwkundige normering
 - het gebouw voldoet aan de gewestelijke kwaliteits- en veiligheidsnormen inzake kamers en studio's geattesteerd door een conformiteitsattest. Aanvragen van een conformiteitsattest ingediend bij de bevoegde administratie ten laatste 30 juni van het aanslagjaar én voor zover het eerstvolgende controlebezoek resulteert in een conformiteitsattest, worden eveneens in aanmerking genomen vanaf het aanslagjaar van deze aanvraag.

Een appartement gelegen in een meergezinswoning wordt nooit beschouwd als een studentenhuus.

- § 5. **Beheerde studentenvoorziening**: een gebouw dat cumulatief voldoet aan onderstaande voorwaarden:
- het gebouw bevat uitsluitend woningen gericht op de huisvesting van studenten, met hoogstens één uitzondering
 - het gebouw voldoet aan de stedenbouwkundige normering
 - de woningen in het gebouw worden verhuurd door, of er is een beheersovereenkomst voor het gebouw afgesloten met, een erkende instelling voor hoger onderwijs. Het gaat om de beheersovereenkomst voorzien voor grootschalige collectieve studentenaccommodaties in het Algemeen Bouwreglement.
- § 6. **Basiskot**: een kamer voor een student zonder toilet, bad, douche en kookgelegenheid zoals bepaald in artikel 1.2, 15°/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief

- § 1. De belasting is ineens en voor het hele jaar verschuldigd per tweede verblijf op 1 januari van het aanslagjaar.
- § 2. Het studententarief A is van toepassing op basiskoten in een beheerde studentenvoorziening
- § 3. Het studententarief B is van toepassing op andere woningen in een beheerde studentenvoorziening.
- § 4. Het studententarief C is van toepassing op basiskoten in een studentenhuus dat geen beheerde studentenvoorziening is.
- § 5. Het studententarief D is van toepassing op andere woningen in een studentenhuus dat geen beheerde studentenvoorziening is.
- § 6. Het beroepstarief is van toepassing op een tweede verblijf waarin *uitsluitend* een beroepsactiviteit uitgeoefend wordt. De uitoefenaar van die beroepsactiviteit beschikt bovendien over een geldig ondernemingsnummer, en over een geldig vestigingsnummer voor het tweede verblijf. Aanvragen voor een vestigingsnummer ingediend ten laatste 30 juni van het aanslagjaar worden eveneens in aanmerking genomen vanaf het aanslagjaar van deze aanvraag.
- § 7. Het standaardtarief is van toepassing op alle andere tweede verblijven.

De belasting bedraagt:

Tarief in euro	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Studententarief A	0	66,50	68,00	69,00	70,50	72,00
Studententarief B	0	133,00	136,00	138,00	141,00	144,00
Studententarief C	0	95,00	97,00	99,00	101,00	103,00
Studententarief D	0	190,00	194,00	198,00	202,00	206,00
Beroepstarief	350,00	357,00	364,00	371,00	379,00	386,00
Standaardtarief	2.000,00	2.040,00	2.081,00	2.122,00	2.165,00	2.208,00

Artikel 4. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar de zakelijk gerechtigde is van de woning.

Wanneer meerdere personen zakelijk gerechtigde zijn, is elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde belastingplichtig in verhouding tot het eigen aandeel in de woning. Elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belasting.

Artikel 5. Vrijstellingen

Van de belasting zijn vrijgesteld:

- § 1. Collectieve verblijfsaccommodaties zoals o.m. ziekenhuizen, woonzorgcentra, kazernes, internaten, kloosters, opvangcentra of gevangnissen.
- § 2. Een woning opgenomen in het stedelijke register van leegstaande woningen of de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.
- § 3. Een woning die ter beschikking wordt gesteld aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, 3e lid van het Burgerlijk Wetboek of artikel 32, §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 24 oktober 2018 met het oog op de onderverhuring voorzien in datzelfde artikel.
- § 4. Een verplaatsbare caravan of woonaanhangwagen.
- § 5. De woning waarbij de zakelijk gerechtigde op de peildatum omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover die de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is, behalve wanneer die woongelegenheid verhuurd of ter beschikking gesteld is aan personen die daar niet zijn ingeschreven in het rijksregister. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit de woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houder van het zakelijk recht.
- § 6. Een woning die als feitelijke hoofdverblijfplaats dient van een bewoner die, omwille van diens ondersteuningsnood, ingeschreven staat op het adres van de organisatie die de bewoner actief begeleidt en de woning aan de bewoner ter beschikking stelt.
- § 7. Een woning waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).
- § 8. De nieuwe zakelijk gerechtigde, voor de 2 aanslagjaren volgend op de overdracht van het zakelijk recht.
- § 9. De zakelijk gerechtigde die vóór de peildatum van 1 januari bij onderhandse overeenkomst het zakelijk recht heeft overgedragen, of een koop-verkoopbelofte heeft aangegaan, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een authentieke akte. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.
- § 10. Een tijdelijk niet bewoonde woning die te huur of te koop wordt aangeboden en waarvan hetzij het laatste huurcontract, hetzij de laatste inschrijving in het rijksregister, hetzij een renovatieproject een einde nam gedurende het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. Die laatste bewoning moet minstens zes maanden hebben geduurd. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar.

- § 11. Een woning die verhuurd wordt met ingang van 1 januari van het aanslagjaar, op voorwaarde dat het huurcontract tijdig geregistreerd wordt en de inschrijving in het rijksregister ten laatste op 31 januari succesvol is aangevraagd. De registratie is tijdig binnen de twee maanden na aanvang van de huur indien de huur enkel bewoning omvat, en binnen de vier maanden in andere gevallen.
- § 12. Een woning die toebehoort aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een van de erkende woonmaatschappijen of een van de leden van Kerngroep Gent.
- § 13. Een woning die tijdelijk niet bewoonbaar is door verbouwwerken mits voorlegging van een omgevingsvergunning voor bouwwerken of afdoende bewijzen van renovatiewerken. Deze vrijstelling kan per periode van niet-inschrijving voor betreffende woning slechts drie maal worden toegekend aan dezelfde houder van het zakelijk recht en geldt telkens voor één aanslagjaar. Deze vrijstelling geldt ofwel voor de gerenoveerde woning, ofwel voor de woning waarin de oorspronkelijke bewoners van de in Gent gelegen te renoveren woning, tijdelijk verblijven.
- § 14. Een woning die tijdelijk niet wordt bewoond in afwachting van een collectieve renovatie. De mee te renoveren woningen bevinden zich in hetzelfde of aanpalend gebouw. De zakelijk gerechtigde toont aan dat de bewoning van de mee te renoveren woningen binnen de twee jaar zal aflopen. De vrijstelling loopt maximaal 2 aanslagjaren.
- § 15. Een woning waarvan de Stad Gent in het kader van haar sociaal beheersrecht zoals bedoeld in artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen, het beheer heeft overgenomen.
- § 16. Het college van burgemeester en schepenen kan mits motivering in uitzonderlijke omstandigheden een van bovenstaande vrijstellingen eenmaal met 1 jaar verlengen.

Artikel 6. Aangifteplicht

- § 1. De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar een aangifte indienen op een door het stadsbestuur aangeboden formulier, voorzien van de nodige bewijsstukken. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, vindt het formulier op de website van de stad Gent of vraagt een exemplaar aan de administratie.
- § 2. De administratie kan aan de belastingplichtige een “voorstel van aangifte” bezorgen. De titel van dit document omschrijft duidelijk dat het om een “voorstel van aangifte” gaat.
- Als de belastingplichtige geen opmerkingen bij het voorstel indient voor de aangifte datum is verstreken, geldt het voorstel als een regelmatige aangifte.
- § 3. In afwijking van § 1 geldt de beslissing waarbij het verweer van de zakelijk gerechtigde tegen de opname in het leegstandsregister wordt aanvaard, als eerste en tijdige aangifte voor deze belasting voor het jaar van die beslissing.

Artikel 7. Ambtshalve belasting

- § 1. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangifte datum, wordt de belasting ambtshalve gevestigd met inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen. Daarvan kan enkel afgeweken worden bij een laattijdige, maar voor het overige correcte en volledige aangifte.
- § 2. De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een percentage van de verschuldigde belasting zoals hieronder omschreven. Voor punt c geldt bovendien een maximum belastingverhoging van 500 euro. Voor de bepaling van de soort overtreding kan de administratie met alle overtredingen binnen eenzelfde reglement rekening houden, inclusief wijzigingen en vernieuwingen van het reglement.
- a. In geval van overmacht met betrekking tot het tijdig indienen van een correcte en volledige aangifte, is de verhoging 0%
 - b. In geval geen aangifte werd ingediend en de belastingplichtige nog niet eerder met de belasting in aanraking kwam, is de verhoging 0%
 - c. In andere gevallen waarin te goeder trouw een overtreding op de aangifteplicht wordt vastgesteld is de verhoging:
 - 1) 0% voor de eerste overtreding
 - 2) 10% voor de tweede overtreding
 - 3) 20% voor de derde overtreding
 - 4) 30% voor de vierde overtreding
 - 5) Vanaf de vijfde overtreding is punt d van toepassing
 - d. In gevallen waarin te kwader trouw een overtreding op de aangifteplicht wordt vastgesteld is de verhoging:
 - 1) 50% voor de eerste overtreding
 - 2) 75% voor de tweede en derde overtreding
 - 3) 100% voor de vierde en vijfde overtreding
 - 4) 150% voor de zesde en zevende overtreding
 - 5) 200% vanaf de achtste overtreding
- § 3. De goede trouw wordt onder meer vermoed bij een eerste contact met de belasting. De kwade trouw wordt onder meer vermoed wanneer geen aangifte wordt gedaan, hoewel de belastingplichtige al eerder met de belasting in aanraking kwam.

Artikel 8. Administratieve boete

De daartoe aangestelde ambtenaren zijn bevoegd elke inbreuk op het huidig reglement vast te stellen en moeten daarvoor toegang krijgen tot alle relevante lokalen.

Er wordt per overtreding een administratieve geldboete opgelegd van 250 euro in volgende gevallen:

- bij verhindering van de controle op het terrein;
- bij weigering, na uitdrukkelijk verzoek, om nuttige documenten voor te leggen.

Het bedrag van deze administratieve geldboete wordt eveneens ingekohierd

Artikel 9. Inning

Deze belasting is een kohierbelasting. De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Verwijl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 10. Bezwaren

§ 1. De belastingschuldige of een vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen:

- per post, t.a.v. Dienst Belastingen - Departement Financiën - cel bezwaarschriften
- via het formulier te vinden op de website van de stad Gent

Op een andere manier kan geen bezwaar worden ingediend.

§ 2. Het bezwaar moet ingediend worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf:

- de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet per post
- de elektronische verzending van het aanslagbiljet
- de kennisgeving van de aanslag op een andere manier
- de datum van de inning van de contantbelasting.

Een bezwaar dat na deze termijn wordt ingediend is niet ontvankelijk.

§ 3. Het bezwaarschrift moet:

- schriftelijk ingediend worden
- ondertekend zijn door de belastingschuldige of de vertegenwoordiger
- gemotiveerd zijn, dat wil zeggen het onderwerp van het bezwaarschrift, de feiten en de argumenten vermelden.

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

