
Vergadering van 21 september 2026

2026_GR_00733 Reglement 'Belasting op Tweede Verblijven' - Wijziging

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 gemeenteraad keurde in de vergadering van 17 december 2025 het reglement 'Belasting op tweede verblijven' voor de aanslagjaren 2026-2031 goed. In dit reglement werden 4 studententarieven voorzien, lager dan het standaardtarief, waarvan 2 voor 'beheerde studentenvoorzieningen'.

De omschrijving van de beheerde studentenvoorzieningen leidt in de praktijk tot interpretatie- en toepassingsmoeilijkheden. Daarom wordt een nieuwe omschrijving voorgesteld voor de toepassing van de studententarieven A en B, met name de categorie van de 'grootschalige studentenhuisvesting'.

Het bijzonder tarief voor deze grootschalige studentenhuisvesting is van toepassing op enerzijds verblijfsaccommodaties voor studenten opgericht door erkende instellingen voor hoger onderwijs (de klassieke "homes" van universiteiten en hogescholen), en anderzijds op grootschalige collectieve verblijfsaccommodaties voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers.

Deze panden genieten van de sterkste tariefvermindering, aangezien zij in de visie van de Stad Gent de voorkeursvorm van studentenhuisvesting vormen. Om deze woonvorm te stimuleren, wordt voor deze categorie het meest gunstige studententarief voorzien. Deze verblijfsaccommodaties vertonen immers weinig tot geen potentieel voor de reguliere huurmarkt. Daarnaast leert de ervaring van de stedelijke diensten betrokken bij studentenhuisvesting dat grotere complexen met een intensief en centraal georganiseerd beheer doorgaans minder impact hebben op de leefbaarheid van de buurt dan een verspreid aanbod van kleinere kamerwoningen zonder structureel beheer en onderhoud.

De verblijfsaccommodaties van hogeronderwijsinstellingen zijn per definitie exclusief gericht op studentenhuisvesting. Vanuit hun opdrachten in het kader van de Codex Hoger Onderwijs,

waarin onder meer een rol inzake huisvesting binnen de studentenvoorzieningen is voorzien, vormen deze instellingen een bevoorrechte partner in het stedelijk beleid rond studentenhuisvesting. Het beheer van dergelijke panden waarborgt een intensief en kwalitatief centraal beheer, met een duidelijk aanspreekpunt voor zowel student-huurders als de omgeving. De schaal van deze projecten sluit bovendien aan bij de omvang die kenmerkend is voor grootschalige ontwikkelingen (in de orde van grootte van 50 units bij nieuwbouw of 30 units bij renovatie, overeenkomstig de schaal gehanteerd in het Algemeen Bouwreglement).

Voor de grootschalige collectieve verblijfsaccommodaties voor studenten, gerealiseerd door andere initiatiefnemers, wordt het intensief beheer gewaarborgd door een verplichte beheersovereenkomst met een erkende instelling voor hoger onderwijs. In deze overeenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het voorzien van een aanspreekpunt voor klachten inzake samenleven en tot het opstellen van een huishoudelijk reglement.

Voor panden die tussen 2010 en 2018 werden vergund als grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, gold deze verplichte beheersovereenkomst nog niet. Het beheer werd voor deze projecten evenwel gewaarborgd via de destijds vereiste motiveringsnota (voormalig artikel 51 van het Algemeen Bouwreglement), waarin de initiatiefnemer moest aantonen op welke wijze een intensief beheer zou worden georganiseerd, onder meer op het vlak van afvalbeheer, fietsenstalling, het voorkomen van burenhinder en de behandeling van klachten.

Voor oudere panden, vergund vóór 2010 onder een andere planologische benaming maar met een gelijkaardige schaal en beheersstructuur, bestaat de mogelijkheid om een functiewijziging aan te vragen naar grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Daarbij wordt, in lijn met het Algemeen Bouwreglement, een ondergrens van 30 units gehanteerd, die als voldoende wordt beschouwd om een kwaliteitsvol en professioneel beheer te kunnen waarborgen.

Voor deze categorie van panden wordt geen afzonderlijke bijkomende voorwaarde inzake het bewijs van woonkwaliteit opgelegd. In de beheersovereenkomst (of motiveringsnota) verbindt/engageert de initiatiefnemer zich ertoe om onder meer een kwaliteitsvol huurgenot te garanderen, en de noodzakelijke herstellingen en onderhoud te voorzien. Bij miskennen van deze verplichtingen, kan de beheersovereenkomst ontbonden worden. Door die bepalingen in de beheersovereenkomst, mag verwacht worden dat de woonkwaliteit zoals opgelegd door onder meer de Vlaamse Codex Wonen en de stedenbouwkundige voorschriften, voldoende wordt bewaakt.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Te wijzigen belastingreglement
- Gecoördineerde versie gewijzigd belastingreglement - met markeringen
- Gecoördineerde versie gewijzigd belastingreglement

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Wijzig artikel 2 van het reglement 'Belasting op Tweede Verblijven' als volgt:
§5 wordt vervangen door

"§ 5. Grootschalige studentenhuisvesting

- *Ofwel een verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door een erkende onderwijsinstelling*
- *Ofwel een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers zoals omschreven in het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent."*

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2026.

Artikel 2:

Wijzig artikel 3 van het reglement 'Belasting op Tweede Verblijven' als volgt:
In §1 tot en met §4 wordt de term 'beheerde studentenvoorziening' telkens vervangen door 'grootschalige studentenhuysvesting'

De wijzigingen treden in werking op 1 januari 2026.

Artikel 3:

Neemt kennis van de gecoördineerde versie van het 'Belasting op Tweede Verblijven' zoals gevoegd in bijlage.