

**Gemeenteraad**  
**donderdag 18 december 2025**

**Aanwezig:** Wim Gevaert, voorzitter gemeenteraad  
Gauthier Defreyne, burgemeester  
Geert Deschacht, Ann Bentein, Philip Struelens,  
Ben Van Quaethem, Michel Vincke, schepenen  
Annie Cool, Wim Aernoudt, Peter Decoster,  
Kathleen Bruneel, Werner Vanhee, Geert Cappelle,  
Sofie Finaut, Ann Vandenbroele, Kristien Hollevoet,  
Bas Vermeulen, Wouter Stael, Jonas Staelens,  
Ilse Dereepere, Chang Long Zhan, Michael Vanparys,  
Donata Tournoy, raadsleden  
Joost Mangeleer, algemeen directeur

**Verontschuldigd:****Financiën / Belasting / Belasting op woningen zonder inschrijving / Goedkeuring****Situering van het dossier**

Bevoegd lid van het college	Gauthier Defreyne
Dienst	Technische dienst
Opmaak door	Lies Halewyck
Onderwerp	Financiën / Belasting op woningen zonder inschrijving / Goedkeuring
Zitting	18 december 2025

**Stemmen**

13 ja-stemmen (Wim Gevaert, Gauthier Defreyne, Geert Deschacht, Ann Bentein, Philip Struelens, Ben Van Quaethem, Michel Vincke, Werner Vanhee, Geert Cappelle, Sofie Finaut, Ann Vandenbroele, Kristien Hollevoet, Chang Long Zhan)

10 onthoudingen (Annie Cool, Wim Aernoudt, Peter Decoster, Kathleen Bruneel, Bas Vermeulen, Wouter Stael, Jonas Staelens, Ilse Dereepere, Michael Vanparys, Donata Tournoy)

**Juridisch kader**

- Artikel 40 § 3 van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, gepubliceerd in het B.S. van 4 juli 2008 en latere wijzigingen
- Omzendbrief d.d. 18 juli 2008 over het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, gepubliceerd in het B.S. van 22 augustus 2008
- Omzendbrief betreffende de gemeentefiscaliteit KB/ABB 2019/2 d.d. 15 februari

---

2019

- Artikel 2.2.6 Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

---

**Feiten, context en argumentatie**

- Het budget van de stad kan niet sluitend gemaakt worden zonder het inschrijven van eigen stedelijke belastingen.
- De stad stelt dat wonen voor elke doelgroep betaalbaar en kwaliteitsvol moet blijven. Ze vervult daarbij een regierol en doet grote inspanningen voor een degelijke aanleg, beheer en onderhoud van haar openbaar domein en infrastructuur. Personen met een tweede verblijf in Gistel hebben eveneens het gebruiksrecht en genot van deze infrastructuur en er wordt verwacht dat zij daar ook een bijdrage in leveren. De stad wenst dan ook inkomsten te halen uit woongelegenheden waar niemand staat ingeschreven in het bevolkingsregister, de zogenaamde tweede verblijven, maar ruimer genomen zijn dit woningen zonder inschrijving. Met de heffing van deze belasting dragen ook zij bij om een deel van deze kosten te financieren.
- Het reglement belasting op woningen zonder inschrijvingen vervangt het reglement belasting op tweede verblijven.

---

**Besluit**

**Belastbaar feit**

**Artikel 1**

Voor een termijn met ingang van 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen op grondgebied Gistel waar op 1 januari van het aanslagjaar niemand is ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister én die effectief werden gebruikt in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar.

**Begripsomschrijving**

**Artikel 2**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan:

1. Woning: elk onroerend goed of het gedeelte ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

Het gaat hier over elke woning, met uitzondering van de woningen die op 1 januari van het desbetreffende aanslagjaar vallen onder één van de volgende categorieën:

- Collectieve zorg- of wooninstelling zoals o.m. rustoorden, kloosters, assistentiewoningen;
- Hotels en panden die stedenbouwkundig vergund zijn voor verblijfsrecreatie;
- Woningen die zijn opgenomen in het stedelijk register van leegstaande woningen en gebouwen of de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- Woning die als toeristisch logies is aangemeld bij toerisme

## Vlaanderen

2. Effectief gebruik: de woning dient o.a. ingericht te zijn voor gebruik, een verbruik van nutsvoorzieningen te hebben en dient als een redelijk en voorzichtig persoon onderhouden te worden. Het effectief gebruik wordt beoordeeld op basis van de geleverde bewijsstukken en/of een controle ter plaatse.

### **Belastingplichtige en belastbaar tijdstip**

#### **Artikel 3**

§ 1. Als belastingplichtige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten op de woning op 1 januari van het aanslagjaar:

- o de volle eigendom
- o het recht van opstal of van erfpacht
- o het vruchtgebruik
- o Indien de woning waarop de belasting betrekking heeft de hoofdverblijfplaats is van de huurder, is de belasting verschuldigd door de huurder.

§ 2. In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars elk volgens hun aandeel in het eigendom aansprakelijk voor de betaling van hun aandeel van de belastingschuld.

§ 3. In het geval van eigendomsoverdracht wordt de datum van het verlijden van de notariële akte als datum van de eigendomsoverdracht beschouwd.

### **Tarief**

#### **Artikel 4**

De belasting is verschuldigd per woning zonder inschrijving op 1 januari van het aanslagjaar en bedraagt € 735 per woning.

De belasting is ondeelbaar. Dit wil zeggen dat deze ineens en voor het hele aanslagjaar verschuldigd is, ongeacht of de woning zonder inschrijving in de loop van het aanslagjaar zijn belastbare grondslag verlies of de eigenaar ervan verandert.

### **Vrijstelling**

#### **Artikel 5**

Van de belasting zijn vrijgesteld:

§ 1. De houder van het zakelijk recht die voor 1 januari van het aanslagjaar bij onderhandse overeenkomst zijn zakelijk recht heeft verkocht, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een notariële overeenkomst. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- a) overdrachten aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechte of in feite gecontroleerd worden,
- b) indien de overdracht het gevolg is van een fusie of splitsing

§ 2. De woning die gebruikt wordt voor het uitoefenen van een economische activiteit, op voorwaarde dat:

a) er geen structurele wijzigingen aan de woning worden uitgevoerd, zodat de woning meteen terug gebruikt kan worden voor haar eigenlijke functie, namelijk wonen. De woning dient voorzien te zijn van sanitair en een kookgelegenheid;

EN

b) de woning voorzien is van de nodige nutsvoorzieningen (zoals water, elektriciteit en gas).

EN

c) de woning effectief gebruikt wordt voor het uitoefenen van een economische activiteit. Het louter hebben van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen geeft geen recht op deze vrijstelling.

### **Wijze van inning**

#### **Artikel 10**

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

### **Betaaltermijn**

#### **Artikel 11**

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

### **Bezwaarprocedure**

#### **Artikel 12**

§ 1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§ 2. 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.

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

### **Overgangsmatregelen**

#### **Artikel 13**

De woningen opgenomen op de lijst van tweede verblijven op datum van 31 december 2025, zoals opgesteld volgens het belastingreglement op tweede verblijven d.d. 17 december 2020, worden overgedragen naar de lijst van woningen zonder inschrijving op datum van 1 januari 2026.

## **Opheffingsbepaling**

### **Artikel 14**

Het belastingreglement op tweede verblijven goedgekeurd in de gemeenteraad van 17 december 2020, blijft van toepassing voor de belastbare feiten die zich hebben voorgedaan vóór 1 januari 2026, maar wordt opgeheven voor de belastbare feiten die zich voordoen na 1 januari 2026.

## **Inwerkingtreding**

### **Artikel 15**

Deze belasting treedt in werking op 1 januari 2026.

### **Artikel 16**

De financiële aspecten van dit besluit worden als volgt vastgelegd:

#### **INKOMSTEN**

Omschrijving	Bedrag (incl. btw)	AR/BI/Actie Beschikbaar krediet
Belasting woning zonder inschrijving	€ 25.725	7377000/002000/BELASTING WONING Z INSCHR Jaarlijks € 25.725

### **Artikel 17**

Dit besluit wordt bekendgemaakt aan de bevolking en de toezichhoudende overheid volgens artikel 285 § 1, 286 § 1, 287 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur.

### **Artikel 18**

Voor de uitvoering van deze beslissing worden de volgende werkopdrachten verleend:

Dienst	Taak
O&M	<ul style="list-style-type: none"><li>opmaak kohier</li></ul>
FIN	<ul style="list-style-type: none"><li>toepassing van de belastingverordening</li></ul>
COM	<ul style="list-style-type: none"><li>publicatie op de website</li></ul>
STAF	<ul style="list-style-type: none"><li>publicatie digitaal loket Vlaanderen</li><li>opname contracteninventaris 3P</li></ul>

### **Artikel 19**

Afschrift uit dit besluit wordt bezorgd aan:

#### externe instanties

- Vlaamse overheid – Agentschap Binnenlands Bestuur afdeling West-Vlaanderen: via digitaal loket

#### gemeentelijke diensten

- STAF: 1
- O&M: 1
- COM: 1

- 
- FIN: 2

namens de gemeenteraad

de algemeen directeur  
Joost Mangeleer

de voorzitter gemeenteraad  
Wim Gevaert

voor eensluidend afschrift

de algemeen directeur

de burgemeester  
(delegatie ondertekeningsbevoegdheid  
bij besluit voorzitter gemeenteraad  
d.d. 6 december 2024)

Joost Mangeleer

Gauthier Defreyne

Handtekening(en)