

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

De gemeenteraad in zitting van 19 december 2022.

Aanwezig: T. Wouters, voorzitter gemeenteraad, B. Degrieck, burgemeester, W. Janssens, C. Verbrugge, S. Buyens, N. Luyssen, M. Vandermeeren, schepenen, E. Vanhee, J. Blieck, P. George, A. Woestijn, C. Delrive, A. Debaeke, D. Butstraen, G. Vandevelde, D. Nevens, M. Rabaey, S. Van der Maelen, S. Bonte, P. Annys, gemeenteraadsleden, W. Jonckheere, algemeen directeur

**Belasting op de wooneenheden zonder domicilie.  
Opheffen en hervaststellen voor de aanslagjaren 2023 t.e.m. 2025.**

De gemeenteraad,

Gelet op de wetgeving, zijnde:

- artikel 170, §4 van de Grondwet
- artikel 40, §3 en 41, 14° van het Decreet Lokaal Bestuur
- het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen
- het Decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies en latere wijzigingen
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 tot uitvoering van het Decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies;

Gelet op de relevante documenten, zijnde:

- de Omzendbrief betreffende de gemeentefiscaliteit - KB/ABB 2019/2 - van de Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding van 15 februari 2019;

Gelet op de aanleiding, zijnde:

- sinds de laatste vaststelling van de tarieven in 2019 wordt ook het lokaal bestuur geconfronteerd een reële inflatie (+12,68% i.e. 2020: +0.74%; 2021: 2,44%; 2022: +9,5%). Dit uit zich manifest op het vlak van loonkosten (automatische overschrijding van de spilindex), nutsvoorzieningen en alle kosten verbonden aan het uitvoeren van haar gemeentelijke opdrachten
- de veelvuldige indexaanpassingen en de hoge inflatie dwingen het lokaal bestuur ertoe maatregelen te nemen om een budgettair evenwicht te bewaren;

Gelet op de motivering van onderhavig besluit, zijnde:

- de belasting op wooneenheden zonder domicilie is bovenal een forfaitaire weeldebelasting op het gebruik van een luxegoed, ongeacht het inkomen van de belastingplichtige. Het criterium voor de bepaling van de tarieven is de oppervlakte van de woning. De belasting op wooneenheden zonder domicilie maakt een objectief onderscheid naargelang de verblijfseenheid maximaal of groter dan 45 m<sup>2</sup> is. De verblijfsmogelijkheden zijn beperkter voor verblijfgelegenheden met een maximale oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>. De graad van comfort zal over het algemeen ook minder zijn bij een kleinere woning. Het is in die zin dan ook te verantwoorden dat een eigenaar van een meer bescheiden woning een lager tarief betaalt
- de belasting op een wooneenheid zonder domicilie wordt niet enkel gevestigd ten laste van personen, die niet zijn ingeschreven in de bevolkingsregister van De Panne. Ook inwoners wier eigendom valt onder het toepassingsgebied van de belasting op wooneenheden zonder domicilie, zijn de belasting verschuldigd
- wanneer werken of een combinatie van werken in de wooneenheid zonder domicilie worden uitgevoerd, die van die aard zijn dat deze gedurende een langere periode, zijnde een groot deel van het jaar, onbewoonbaar of onbruikbaar is, is een vrijstelling te verantwoorden. Om te verhinderen dat de eigenaar de werken gaat spreiden over meerdere jaren, om op die manier de belasting te ontlopen, wordt de vrijstelling beperkt tot maximaal twee jaren. Het voorleggen van bewijsstukken is noodzakelijk
- wanneer een huurder de woning verlaat, is het voor de eigenaar niet altijd evident om op korte termijn een nieuwe huurder te vinden. Om te verhinderen dat de eigenaar wordt geconfronteerd met een belasting op wooneenheden zonder domicilie, omdat op 1 januari van het aanslagjaar niemand ter plaatse in het bevolkingsregister is ingeschreven, wordt een vrijstelling toegekend. De strikte voorwaarde is echter dat er iemand is gedomicilieerd binnen de zes maanden nadat de vorige bewoner op dat het adres is uitgeschreven
- een nieuwbouw verblijfplaats kan niet als een volwaardige woonst worden beschouwd zolang de essentiële elementen voor bewoning, zijnde nutsvoorzieningen en kookgelegenheid, niet aanwezig zijn. Een belasting voor een niet-afgewerkte verblijfplaats is niet te verantwoorden

- wanneer een wooneenheid zonder domicilie het voorwerp van een onteigeningsplan uitmaakt, verliest de eigenaar gedeeltelijk en in een later stadium zelfs volledig het beschikkingsrecht. Omdat dit de mogelijkheid tot gebruik van de woonst ernstig in het gedrang brengt of totaal verhindert, is een belasting niet gepast
- een verblijfplaats wordt op een inventaris van leegstand gebracht, als het duidelijk is dat deze niet of niet meer wordt gebruikt. Een leegstaande woonst tegelijkertijd beschouwen als een toeristische verblijfplaats in een zone voor verblijfsrecreatie en navenant belasten is contradictoir
- een ramp, overmacht, een gerechtelijke of administratieve procedure of onderzoek of een niet-afgehandelde procedure van erfenis zijn factoren die het de eigenaar heel moeilijk, veelal onmogelijk maken over zijn woning te beschikken. Een vrijstelling is in dat geval dan ook verantwoord
- er moet worden vermeden dat een persoon, die laat op het jaar eigenaar van een woning is geworden, het daaropvolgende aanslagjaar een belasting op wooneenheden zonder domicilie wordt aangerekend omdat er op 1 januari niemand is gedomicilieerd. In de praktijk is dit immers moeilijk haalbaar. De eigenaar moet immers de tijd hebben om werken uit te voeren, een huurder te vinden of een verhuis te regelen. Het is daarom billijk een periode te bepalen waarbinnen deze zaken in orde kunnen worden gebracht. Deze wordt vastgelegd op zes maanden te rekenen vanaf de datum van de notariële akte
- het is niet wenselijk dat een eigenaar bij het overlijden van de huurder van zijn/haar woning of de erfgenamen bij het overlijden van de eigenaar, die zelf in zijn/haar woning woonachtig was, voor het daaropvolgende aanslagjaar een belasting op wooneenheden zonder domicilie wordt aangerekend omdat er op 1 januari niemand is gedomicilieerd. Het is immers na een overlijden voor erfgenamen, gelet op de administratieve afhandeling en het emotionele aspect, geen eerste prioriteit om te bepalen wat er met de woning zal gebeuren. Als de woning op korte termijn te koop wordt gesteld, maar niet kon worden verkocht vóór 1 januari van het daaropvolgende jaar, wordt voor dat jaar een vrijstelling gegeven
- een modelappartement wordt beschouwd als een goed dat door de bouwheer of bouwpromotor uitsluitend professioneel wordt aangewend, met dien verstande dat het dient om de verkoop van appartement in het gebouw of complex te stimuleren en aldus een louter promotionele functie heeft. Van zodra het effectief ook wordt betrokken, zelfs voor een korte periode, is er van een vrijstelling geen sprake. Deze vrijstelling is in tijd gelimiteerd, omdat het promotioneel aspect enkel in de beginfase van een nieuwbouwproject speelt
- volgens de officiële communicatie van het Planbureau van 8 november 2022 bedroeg de reële gemiddelde jaarinflatie in 2020 0,74%, in 2021 2,44% en de raming per november is voor 2022 9,5%. Dit impliceert een inflatie van 12,68% sinds 2019 toen de tarieven voor het laatst vastgesteld zijn. Bovendien voorziet het planbureau voor 2023 een verdere jaarinflatie van 5,4%
- bijgevolg lijkt een stijging van de tarieven a rato van de reële inflatie aan de orde. Voor 2022 a rato van 12,68%. Om te anticiperen op verdere stijging van de levensduurte wordt een verhoging van 5% van de tarieven vooropgesteld, maar dit wordt gespreid over de aanslagjaren 2024 en 2025 aan telkens 2,5%
- het college stelt oorspronkelijk voor het basistarief van de belasting aan te passen aan de index van de consumptieprijzen en dit dan jaarlijks aan te passen. Een indexaanpassing zou een verhoging inhouden van ongeveer 12%. Omdat een strikte toepassing van de indexatie als gevolg heeft dat de aan te rekenen tarieven moeilijk hanteerbaar en weinig transparant zijn, wordt geopteerd om de belasting te verhogen met 12 % en voor de daarop volgende aanslagjaren lineair telkens met 2,5 %. De eindbedragen worden afgerond naar de dichtste eenheid
- de aangepaste bedragen zijn als volgt:  
wooneenheden zonder domicilie met een maximale vloeroppervlakte van 45 m²: 575 euro wordt 644 euro, respectievelijk 660 euro (2024) en 676 euro (2025)  
wooneenheden zonder domicilie met een vloeroppervlakte groter dan 45 m²: 775 euro wordt 868 euro, respectievelijk 890 euro (2024) en 912 euro (2025);

Gelet op de budgettaire noodwendigheden;

BESLIST 11 ja-stemmen (T. Wouters, B. Degrieck, W. Janssens, S. Buyens, N. Luyssen, M. Vandermeeren, E. Vanhee, G. Vandevelde, D. Nevens, M. Rabaey, S. Bonte)  
8 neen-stemmen (J. Blicck, P. George, A. Woestijn, C. Delrive, A. Debaeke, D. Butstraen, S. Van der Maelen, P. Annys)  
1 onthouding (C. Verbrugge)

Art. 1: De beslissing van de gemeenteraad van 13 mei 2019 houdende de belasting op de wooneenheden zonder domicilie voor de aanslagjaren 2020 t.e.m. 2025 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van dit reglement.

- Art.2: Voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 wordt een jaarlijkse belasting geheven op de wooneenheden zonder domicilie.
- Art.3: Een wooneenheid zonder domicilie is elke private verblijfsgelegenheid waarin op 1 januari van het aanslagjaar niemand is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, doch die op elk moment voor bewoning kan worden gebruikt.  
Wooneenheden zonder domicilie zijn landhuizen, bungalows, appartementen, studio's, assistentiewoningen, weekendhuisjes, optrekjes en alle andere vaste verblijfsgelegenheden, inbegrepen de met chalets gelijkgestelde caravans.  
Worden niet beschouwd als wooneenheid zonder domicilie:  
- het lokaal dat uitsluitend is bestemd voor het uitoefenen van beroepsactiviteiten, d.w.z. dat de woonfunctie volledig ontbreekt. Het vestigen van een maatschappelijke zetel op zich houdt geen vrijstelling van de belasting in,  
- de tenten, verplaatsbare caravans, mobilhomes, kampeerauto's, woonauto's en woonaanhangwagens,  
- de verblijfsgelegenheden zonder domicilie opgesteld op een kampeerterrein zoals omschreven in het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies en latere wijzigingen,  
- de kamers die deel uitmaken van de uitbating van logiesverstrekkende bedrijven,  
- een private verblijfsgelegenheid gehuurd door een regionaal sociaal verhuurkantoor of het OCMW met de bedoeling deze woning ter beschikking te stellen voor een tijdelijke verblijfovang.
- Art.4: De belasting is verschuldigd door de door de natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de wooneenheid zonder domicilie, ongeacht of hij/zij al dan niet in de bevolkingsregisters van de gemeente is ingeschreven.
- Art.5: In geval van vruchtgebruik, recht van opstal of recht van erfpacht is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker, de opstalhouder of de erfpachthouder. De eigenaar is hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belasting.  
In geval van mede-eigendom geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige.  
Iedere mede-eigenaar is hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belasting.  
De belasting is ondeelbaar en voor het volledige jaar verschuldigd.
- Art.6: Zijn vrijgesteld van de belasting:  
- de eigenaar van een verblijfsgelegenheid, die wordt verbouwd of gerenoveerd. Hieronder wordt verstaan dat werken worden uitgevoerd die de indeling of de structuur van de woning wijzigen, die tijdelijk het gebruik van de nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, sanitair, verwarming) onmogelijk maken en/of van die aard zijn dat ze een normale bewoning verhinderen.  
De vrijstelling geldt voor de periode van één jaar te rekenen vanaf de start van de werken. Deze vrijstelling kan met maximaal één jaar worden verlengd mits het voorleggen van bewijsstukken van de verbouwings- of renovatiewerken.  
- de eigenaar van een verblijfsgelegenheid, waarin op 1 januari van het aanslagjaar niemand is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, maar waarin wel iemand is gedomicilieerd ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar en binnen een periode van zes maanden te rekenen vanaf de datum dat de vorige bewoner officieel van dat adres is afgeschreven.  
- de eigenaar van een verblijfsgelegenheid in nieuwbouw die op 1 januari van het aanslagjaar niet afgewerkt en niet gebruiksklaar is. Een verblijfsgelegenheid is gebruiksklaar wanneer er elektriciteit, sanitair, verwarming is geïnstalleerd en er kookgelegenheid is;  
- de eigenaar van een woning die op 1 januari van het aanslagjaar in een onteigeningsplan is opgenomen.  
- de eigenaar van een woning die op 1 januari van het aanslagjaar in de inventaris van leegstand is opgenomen.  
- de eigenaar die zijn zakelijk recht op de woning op 1 januari van het aanslagjaar niet kan uitoefenen ingevolge een ramp, overmacht, gerechtelijke of administratieve procedure of onderzoek of een niet-afgehandelde procedure van erfenis.  
- de eigenaar van een woongelegenheid waarvan de notariële akte werd verleden in december van het aan het aanslagjaar voorafgaande kalenderjaar en waarin iemand is gedomicilieerd binnen de zes maanden te rekenen vanaf de datum van die akte.

- de eigenaar van een woning, die naar aanleiding van het overlijden van de bewoner in het aan het aanslagjaar voorafgaande jaar, onmiddellijk werd te koop gesteld en niet is verkocht op 1 januari van het aanslagjaar. De vrijstelling wordt verleend voor het jaar volgend op het overlijden.
- de promotor of bouwheer van een appartement in een nieuwbouw, dat is ingericht als modelappartement. De vrijstelling geldt voor maximum twee jaar en is beperkt tot één appartement per bouwproject.

Art.7: De tarieven voor een wooneenheid zonder domicilie wordt vastgesteld als volgt:

|                                                                                       | 2023     | 2024     | 2025     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| wooneenheden zonder domicilie met een maximale vloeroppervlakte van 45 m <sup>2</sup> | 644 euro | 660 euro | 676 euro |
| wooneenheden zonder domicilie met een vloeroppervlakte groter dan 45 m <sup>2</sup>   | 868 euro | 890 euro | 912 euro |

Art.8: Binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte deelt de overdrager van het zakelijk recht aan het gemeentebestuur schriftelijk volgende gegevens mee:

- naam en adres van de nieuwe eigenaar
- adres van de wooneenheid zonder domicilie
- datum van de notariële akte
- naam van de notaris

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van het zakelijk recht beschouwd als belastingplichtige voor de heffing volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

Art.9: De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier.

Art.10: De belasting moet worden betaald binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Art.11: De belastingschuldige kan tegen deze belasting bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden ondertekend en gemotiveerd.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Art.12: Zonder afbreuk te doen aan het huidige decreet, zijn van overeenkomstige toepassing op de provincie- en gemeentebelastingen:

1° de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;

2° het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Art.13: Het reglement zal worden bekendgemaakt op de webtoepassing van de gemeente, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van deze bekendmaking.

ALDUS GEDAAN EN GOEDGEKEURD IN ZITTING ALS BOVEN BEPAALD

algemeen directeur  
Get. Wim Jonckheere

voorzitter gemeenteraad  
Get. Tine Wouters

Voor eensluidend uittreksel

Handtekening(en)