Beslissing van de gemeenteraad
van 20 december 2022

Aanwezig:	Adinda Claessen, voorzitter van de gemeenteraad Bart Clerckx, burgemeester Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne, Mattias Bouckaert, schepenen Francis Van Biesbroeck, Maggy Steeno, Paul Vleminckx, Patrice Lemaitre, Mark Binon, Sarah D'Hertefelt, Josien Van Dyck, Fien Gilias, David Huygens, Diana Bulens, Bram Holemans, Gerrit Versyck, An Geets, raadsleden Marijke Pertz, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Tom Teck, raadslid
Afwezig:	/

484.519 - Belasting op de tweede verblijven: aanpassing reglement

Juridische gronden

Artikel 170§4 van de grondwet.

Het decreet over het lokaal bestuur en wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Het wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019.

De gecoördineerde omzendbrief gemeentefiscaliteit KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019.

De beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2019 betreffende de belasting op tweede verblijven: hernieuwing en aanpassing reglement.

De beslissing van de gemeenteraad van 28 juni 2022 houdende: masterplan Zoet Water - samenwerkingsovereenkomst met het oog op de verwerving van de gronden van de camping Zoete Waters.

Het aangepast meerjarenplan 2020-2025/nr. 5 van het lokaal bestuur Oud-Heverlee.

Feiten en context

De gemeenteraad keurde in de zitting van 17 december 2019 de hernieuwing en aanpassing van het reglement "belasting op de tweede verblijven" goed.

Iedereen die op het grondgebied van de gemeente verblijft, maar geen bijdrage levert in de financiering van de gemeentelijke uitgaven via de aanvullende gemeentebelasting op de personenbelasting maakt ook gebruik van de diensten van de gemeente zoals het wegennet, vuilophaling, recylagepark,...

Een aantal tweede verblijven situeert zich op de terreinen van de camping Zoete Waters.

De gemeenteraad keurde in de zitting van 28 juni 2022 een samenwerkingsovereenkomst goed met de eigenaars van de camping Zoete Waters met het oog op de verwerving van de gronden van de camping. De gemeente heeft immers als eigenaar van bijna het volledige recreatiegebied belangrijke kaarten in handen voor herontwikkeling. De percelen van de camping ontbreken momenteel nog om de zone volledig te ontwikkelen. De verwerving van de gronden van de camping en een nabijgelegen woning kadert in het strategisch project in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen "Walden".

Voor het uitvoeren van de verwervingen bekwam de gemeente op 18 oktober 2022 een belofte van subsidie van de Vlaamse overheid, voor een bedrag van 500.000,00 euro.

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de eigenaars van de camping Zoete Waters uiten de eigenaars de intentie om de betrokken percelen aan de gemeente te verkopen. De uitbating van de camping wordt door de verkopers stopgezet op 30 juni 2023. Voor de percelen die op die datum nog niet leeg zijn zullen de verkopers het nodige doen om deze leeg te maken tegen 31 december 2023, hetzij door indien nodig in rechte op te treden tegen de ingebreke blijvende huurders, hetzij door zelf te zorgen voor het leegmaken.

In het aangepast meerjarenplan 2020-2025/nr. 5 is krediet voorzien voor de verwerving van de gronden van de camping.

De sluiting van de camping op 30 juni 2023 zal tot gevolg hebben dat de huurders / eigenaars van een chalet of een andere constructie met woon- of verblijfsgelegenheid op deze site, (ruim) voorafgaand aan deze datum reeds zullen starten met de afbraak / verwijdering van de constructies. Zij zullen bijgevolg de constructies niet meer kunnen betrekken als tweede verblijf. Redelijkerwijze kan verwacht worden dat de afbraak / verwijdering voor betrokkenen tevens kosten met zich mee zal brengen. Gezien het voorgaande is het niet billijk om de betrokken belastingplichtigen vanaf het aanslagjaar 2023 nog een belasting op tweede verblijven te laten betalen. Daarom wordt in het belastingreglement op de tweede verblijven een vrijstelling opgenomen.

Argumentatie

Het is aangewezen om de screening van tweede verblijven en leegstaande woningen op elkaar af te stemmen omdat men bij de leegstandsscreening vaak op tweede verblijven zal stuiten en omgekeerd. Het tarief voor tweede verblijven is gunstiger dan het tarief voor leegstaande woningen.

Vandaar is het belangrijk om in het reglement tweede verblijven feiten of indicaties op te nemen die een gebruik of aangifte als tweede verblijf uitsluiten. Daarnaast wordt het tarief voor de 'grote' tweede verblijven gelijkgetrokken met het aanvangstarief van de belasting op de leegstand.

De tariefdifferentiatie wordt gelegitimeerd vanuit het gebruik van het tweede verblijf als een vorm van weelde.

Met 20 niet gestemd (Adinda Claessen, Bart Clerckx, Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne, Mattias Bouckaert, Francis Van Biesbroeck, Maggy Steeno, Paul Vleminckx, Patrice Lemaitre, Mark Binon, Sarah D'Hertefelt, Josien Van Dyck, Fien Gilias, David Huygens, Diana Bulens, Bram Holemans, Gerrit Versyck, An Geets)

Besluit

Artikel 1: Voor een termijn van 3 jaar, ingaande op 1 januari 2023 en eindigend op 31 december 2025, wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de tweede verblijven.

Artikel 2: Als tweede verblijf wordt beschouwd elke constructie met woon- of verblijfsgelegenheid, waarvan degene die er kan verblijven, voor deze constructie op 1 januari van het dienstjaar niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters. Als tweede verblijf wordt beschouwd: landhuizen, bungalows, appartementen, studio’s, weekendhuisjes, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden, daarbij inbegrepen de met chalets gelijkgestelde caravans, die al of niet ingeschreven zijn in de kadastrale legger.

Artikel 3: Worden niet beschouwd als tweede verblijf:

- Lokalen uitsluitend bestemd voor het beoefenen van een beroepswerkzaamheid;
- Tenten, verplaatsbare caravans, woonaanhangwagens, motorhomes, tenzij deze ten minste zes maanden van het belastingsjaar opgesteld blijven om als woongelegenheid aangewend te worden;
- De woongelegenheid waarvan aan de hand van de gegevens uit de bevolkingsregisters het bewijs wordt geleverd dat zij in de loop van het kalenderjaar, voorafgaand aan het dienstjaar waarvoor de belasting is verschuldigd, gedurende ten minste drie maanden als hoofdverblijfplaats aangewend werd.

Artikel 4:

Als uit de staat van de als tweede verblijf aangemelde constructie blijkt dat deze niet op elk ogenblik als woning kan worden gebruikt, kan de aanvraag tot tweede verblijf geweigerd worden, ongeacht de aangebrachte bewijsstukken en het plaatsbezoek.

Een woning die is opgenomen in het leegstandsregister, kan pas aanvaard worden als tweede verblijf nadat bewezen werd dat de woning in gebruik is als tweede verblijf.

Volgende indicaties kunnen in acht genomen worden als bewijs van gebruik als tweede verblijf:

- geen inschrijving in het bevolkings-, het vreemdelingen- of het wachtregister op het adres van de woning
- de woning is afgewerkt
- de woning is helemaal/gedeeltelijk bemeubeld
- de woning is aangesloten op nutsvoorzieningen en er is effectief verbruik
- de woning heeft sanitaire voorzieningen
- de woning is uitgerust voor eten en slapen
- de woning is vlot toegankelijk
- de woning en de tuin worden onderhouden
- er is een huurcontract en het bewijs van de betaling van de huur
- er is een conformiteitsattest aanwezig
- …

Deze lijst is niet limitatief.

De woning wordt pas opgenomen als tweede verblijf op de datum van de aanvaarding van de aangifte.

Artikel 5: De belasting is verschuldigd door diegene die het tweede verblijf kan betrekken op 1 januari van het dienstjaar, hetzij als eigenaar, hetzij als huurder indien de eigenaar bewijst dat de constructies verhuurd wordt door een schriftelijke huurovereenkomst.

De eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 6: De belasting wordt vastgesteld als volgt:

- 450,00 EUR/jaar voor de woongelegenheid met een grondoppervlakte tot en met 45 m2;
- 1.250,00 EUR/jaar voor de woongelegenheid met een grondoppervlakte vanaf 45 m2.

Artikel 7: De belasting is ondeelbaar en voor het ganse belastingjaar verschuldigd.

Artikel 8: Vrijstelling belasting op tweede verblijven.

Vanaf het aanslagjaar 2023 wordt hetzij aan de eigenaars, hetzij aan de huurders (indien de eigenaar bewijst dat de constructie verhuurd wordt door een schriftelijke overeenkomst) van een constructie in kader van artikel 2 van dit reglement, die zich bevindt op de percelen van het domein "Zoete Waters Caravaning, Waversebaan 141 te 3050 Oud-Heverlee, die vermeld zijn in de samenwerkingsovereenkomst dd. 28 juni 2022 tussen de gemeente Oud-Heverlee en de eigenaars van het domein, vrijstelling verleend, ingevolge de sluiting van de camping op 30 juni 2023.

Indien hetzij door toedoen van één van de ondertekenende partijen van de samenwerkingsovereenkomst, hetzij door toedoen van een externe partij, geen uitvoering aan de overeenkomst gegeven wordt en de camping niet gesloten is op 1 juli 2023, komt deze vrijstelling te vervallen en zal de belasting op 2e verblijven alsnog ingekohierd worden.

Artikel 9: De belastingplichtige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, voor de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden uiterlijk op 31 maart van het aanslagjaar, aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

Artikel 10: Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 9 gestelde termijn of bij onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte kan de belastingplichtige ambtshalve worden belast.

In geval van een ambtshalve aanslag wordt de belasting gevestigd op basis van gegevens waarover de gemeente beschikt.

Artikel 11: De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 12: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13: De belastingschuldige kan tegen deze belasting een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend zijn en overhandigd of per post verzonden worden.

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

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd.

Artikel 14: Een afschrift van dit besluit wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz	Adinda Claessen
algemeen directeur	voorzitter van de gemeenteraad