

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

XIVe KAMER

A R R E S T

**nr. 266.338 van 10 april 2026
in de zaak A. 238.733/XIV-40.031**

In zake : XXXX

tegen :

de GEMEENTE KNOKKE-HEIST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Steven Michiels en Nathalie Wouters
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 24 maart 2023, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist van 26 januari 2023 ‘betreffende de belasting op het verstrekken van toeristische logies’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Arne Carton heeft een verslag opgesteld. Dit verslag, waarin wordt besloten om het beroep te verwerpen, werd ter kennis gebracht van de partijen.

Verzoekster heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State’, heeft de voorzitter van de XIVe kamer bij beschikking van 6 februari 2026 aan de partijen voorgesteld dat de zaak niet op een openbare terechtzitting wordt behandeld, tenzij één van de partijen hierom verzoekt.

Verzoekster heeft om een terechtzitting gevraagd, die heeft plaatsgevonden op 11 maart 2026.

Kamervoorzitter Geert Debersaques heeft verslag uitgebracht.

Verzoekster, die in persoon verschijnt, en advocaat Claudia Le Jeune, die *loco* advocaten Steven Michiels en Nathalie Wouters verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Arne Carton heeft advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Verzoekster is mede-eigenares van een pand gelegen te Knokke-Heist.

Uit een e-mail van 8 maart 2022 aan de handhavingsambtenaar van de verwerende partij blijkt dat sinds 12 mei 2015 in dat pand de bv [BS] is

gevestigd en dat “de uitbating van de gastenkamers/vakantielogies [XXX] wordt gedaan door/valt onder [de bv BS].”

Verzoekster is bestuurder van de voornoemde vennootschap.

3.2. Op 26 januari 2023 stelt de gemeenteraad van de verwerende partij het reglement vast betreffende de belasting op het verstrekken van toeristische logies.

Dit is het bestreden besluit.

Artikel 2 van het bestreden besluit bepaalt het belastbaar feit:

“Art. 2.: Belastbaar feit

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025 een jaarlijkse en ondeelbare belasting geheven op het op enig ogenblik tijdens het aanslagjaar exploiteren van een kamergelateerd toeristische logies gelegen op het grondgebied van de gemeente. De toeristische logies die niet-aangemeld of niet-erkend zijn bij Toerisme Vlaanderen vallen eveneens onder het toepassingsgebied.”

Artikel 3 van het bestreden besluit bepaalt de belastingplichtige:

“Art. 3.: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de exploitant van het toeristische logies. Indien de exploitant niet gekend is, wordt de eigenaar van het onroerend goed, waarin het toeristische logies is gevestigd, geacht de exploitant te zijn.

§2. De eigenaar van het onroerend goed waarin de exploitatie is gevestigd, alsmede de tussenpersoon zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

§3. De belasting wordt toegepast ook als de uitbater voor de exploitatie niet beschikt over de nodige wettelijke en/of reglementaire vergunningen. Het aanrekenen en betalen van de belasting houdt niet in dat een exploitatievergunning is toegekend.

§4. De belasting wordt toegepast, ook al blijven de logies onbezet of onbetaald.

§ 5. Logies die onder het toepassingsgebied van huidige belasting ressorteren worden niet belast in de gemeentebelasting op tweede verblijven.”

Luidens artikel 1 van het bestreden besluit, wordt voor de toepassing van het bestreden besluit verstaan onder:

“2. Toeristische logies: elke constructie, inrichting, ruimte of terrein, in eender welke vorm, dat aan een of meer toeristen tegen betaling de mogelijkheid tot verblijf biedt voor een of meer nachten, en dat wordt aangeboden op de toeristische markt;

3. Kamergelateerd logies: een inrichting met een of meer verhuureenheden of een ruimte die mogelijkheid tot verblijf biedt.

[...]

7. Exploitant: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een toeristische logies exploiteert, voor de rekening van wie een toeristische logies wordt geëxploiteerd of die tot de exploitatie wordt gemachtigd op grond van een rechtsgeldige exploitatieovereenkomst.

[...]

9. Aanbieden op de toeristische markt: het op eender welke wijze publiek aanbieden van een toeristische logies, hetzij als exploitant, hetzij via een tussenpersoon.

10. Tussenpersoon: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die op eender welke wijze tegen betaling bemiddelt bij het aanbieden van een toeristische logies op de toeristische markt, promotie maakt voor een toeristische logies of diensten aanbiedt via dewelke exploitanten en toeristen rechtstreeks met elkaar in contact kunnen treden.”

De overige bepalingen van het bestreden besluit regelen de berekeningsgrondslag en tarieven (art. 4), de vrijstellingen (art. 5), de meldingen (art. 6), de informatieplicht van de tussenpersoon (art. 7), de invordering (art. 8), de bezwaarprocedure (art. 9) en een algemene bepaling inzake inwerkingtreding (op 1 januari 2024) en bekendmaking (art. 10).

3.3. In een e-mail van 20 maart 2024 met als onderwerp “RE: Aangifteformulier Knokke-Heist (dienst financiën)” meldt een administratief medewerker van de “dienst ontvangsten – afdeling Financieel beheer” van de verwerende partij aan de vennootschap bv BS het volgende:

“Gezien tijdelijk onverhuurbaar zal u een jaar vrijgesteld zijn voor taks op toeristische logies.

Gelieve ons op de hoogte te houden van eventuele wijzigingen in de situatie”.

3.4. Met een e-mail van 4 maart 2025 met als onderwerp FW: Aangifteformulier 2025 Knokke-Heist (dienst financiën) [XXX]”, meldt dezelfde ambtenaar aan de vennootschap bv BS het volgende:

“Beste, gezien het juridisch dossier, heeft u voor 2025 ook vrijstelling van taks op logies.

Als de uitspraak op 1/1/26 nog niet bekend is, dan zal u volgend jaar dienen aan te tonen dat de procedure nog steeds loopt om opnieuw vrijstelling te bekomen.

We hopen op een goede afloop.

IV. *Ambtshalve heropening van het debat*

4. Na de sluiting van het debat laat verzoekster met een brief van 1 april 2026 het volgende weten:

“In bovenvermeld dossier wens ik een nieuw en relevant stuk over te maken dat pas na de terechtzitting van 11 maart 2026 is ontstaan en dat rechtstreeks raakt aan de beoordeling van mijn actueel belang bij de gevorderde nietigverklaring.

In het auditorsverslag en in de laatste memorie van de verwerende partij werd immers uitgegaan van het standpunt dat ik voor de aanslagjaren 2024 en 2025 een definitieve en onvoorwaardelijke belastingvrijstelling had bekomen, zodat mijn actueel belang bij de vordering tot nietigverklaring zou zijn teloorgegaan.

Vandaag ontving ik evenwel een aanslagbiljet van de gemeente Knokke-Heist betreffende de belasting op het exploiteren van toeristische logies, aanslagjaar 2025, met betrekking tot [...].

Ik voeg dit aanslagbiljet in bijlage.

Dit stuk toont aan dat het risico op een aanslag voor 2025 niet hypothetisch was, maar zich wel degelijk concreet heeft gerealiseerd. Het uitgangspunt dat ik niet langer kon worden belast op basis van het bestreden reglement, blijkt dus feitelijk onjuist.

[...]

Ik verzoek dan ook dat dit aanslagbiljet en de bijgevoegde stukken aan het dossier worden toegevoegd en in aanmerking worden genomen bij de verdere beoordeling van de zaak.

Ik verzoek Uw Raad in het bijzonder vast te stellen dat mijn actueel belang geenszins is weggefallen en dat de verwerende partij en het auditorsverslag op dit punt uitgingen van een onjuist feitelijk uitgangspunt.”

Eén van de bij die brief gevoegde stukken betreft het van de verwerende partij uitgaande “aanslagbiljet gemeentebelastingen”, met name de “belasting op het exploiteren van toeristische logies”. Het draagt de volgende data:

- Datum reglement: 26 januari 2023
- datum van uitvoerbaarverklaring van het kohier: 27 maart 2026,
- datum verzending aanslagbiljet: 31 maart 2026
- kohierartikel: 001854
- aanslagjaar: 2025
- Uiterste betaaldatum: 31 Mei 2026

5. Het auditoraat is in zijn verslag - dat met toepassing van 24, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State is beperkt tot het middel van niet-ontvankelijkheid van het beroep wegens gebrek aan (actueel)

belang - en ter terechtzitting tot de conclusie gekomen dat de “toegekende belastingvrijstellingen voor de aanslagjaren 2024 en 2025 [...] definitief en onvoorwaardelijk zijn, zoals blijkt uit de e-mails van verwerende partij van 20 maart en 4 maart 2025” – zijnde de hiervoor onder punten 3.3 en 3.4. vermelde e-mails – waardoor het initieel belang van verzoekster is teloorgegaan.

6. Aangezien het door verzoekster overgelegd aanslagbiljet dateert van na het in beraad nemen van de voorliggende zaak en derhalve niet het voorwerp heeft kunnen uitmaken van een tegensprekelijk debat tussen de partijen, is er, gelet op de mogelijke weerslag ervan op de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering, aanleiding om ambtshalve het debat te heropenen.

Het is partijen toegelaten desgewenst in een schriftelijke nota hun standpunt kenbaar te maken betreffende het nieuw gegeven waarvan sprake *sub* 4, alsook de weerslag ervan op het belang van verzoekster, binnen een termijn zoals hierna bepaald.

BESLISSING

1. Het debat wordt heropend.

2. Verzoekster en de verwerende partij hebben elk, vanaf de betekening van dit arrest, een termijn van vijftien dagen om desgewenst de in punt 6 vermelde schriftelijke nota in te dienen.

3. De zaak wordt vastgesteld op de openbare terechtzitting van 27 mei 2026 om 14.00 uur.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op tien april tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, XlVe kamer, samengesteld uit:

Geert Debersaques,	kamervoorzitter,
Kaat Leus,	staatsraad,
Inge Vos,	staatsraad,
bijgestaan door	
Johan Pas,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Johan Pas

Geert Debersaques