

Aanwezig: Kris Debruyne, voorzitter van de gemeenteraad
Bart Clerckx, burgemeester
Francis Van Biesbroeck, Patrice Lemaitre, Katrien Timmermans, Tom Teck,
Tine Eerlingen, schepenen
Alexander Binon, Mattias Bouckaert, Maggy Steeno, Adinda Claessen, Hanna
Van Steenkiste, Mark Binon, Fien Gilijs, Arnout Arts, Wim Aertsen, Annick
Minnoye, Jean Louis Vertongen, Jenna Auwerx, Bart Ponsaerts, raadsleden
Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: Jos Rutten, raadslid

Afwezig: /

484.778.1 - Belasting bijkomende wooneenheden en bouwpercelen

Juridische gronden

Artikel 170, §4 van de Grondwet.

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikel 41 en uitvoeringsbesluiten.

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

Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2019, meer bepaald artikelen 4.1.1. en 4.2.4.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 met betrekking tot de gemeentefiscaliteit.

De beslissing van de gemeenteraad van 29 augustus 2017 in verband met de belasting op de omgevingsvergunning en natuurvergunning, belasting administratieve stukken stedenbouwkundige inlichtingen: aanpassingen naar aanleiding van opmerkingen van het Agentschap binnenlands bestuur.

De beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2022 in verband met de belasting bijkomende wooneenheden en bouwkvavels (aanpassing na evaluatie).

Feiten en context

Het besluit van de gemeenteraad van 29 augustus 2017 in verband met de belasting op de omgevingsvergunning en natuurvergunning bevatte een belasting per aangevraagd lot en een belasting voor de realisatie van bijkomende woonegelegenheden in een aanvraag omgevingsvergunning. Deze belastingen werden bij de beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2019 geëvalueerd en in een apart reglement opgenomen. Het reglement werd bijgestuurd door de beslissing van de gemeenteraad van 29 november 2022. Het reglement loopt ten einde op 31 december 2025.

Argumentatie

Het belastingreglement bijkomende wooneenheden en bouwkvavels werd geëvalueerd. Naar aanleiding daarvan wordt voorgesteld om het reglement aan te passen voor wat betreft:

- het belastbaar feit: aanvang der werken of aflevering verkavelingsattest ipv aflevering vergunning in eerste aanleg
- de belastingplichtige: aanpassing in functie van de hierboven vermelde wijziging
- schrappen van de twee aanvullingen door de raadsbeslissing van 2022. Het gaat om de toevoeging dat belasting wordt terugbetaald als er binnen de 3 jaar na het afleveren van de

omgevingsvergunning, sociale woningen worden gerealiseerd. En over de toevoeging dat de realisatie van de sociale woningen ook binnen een ander bouwproject kan plaatsvinden. Deze toevoegingen bleken niet effectief, maakten het reglement enkel complexer en moeilijker toepasbaar terwijl er geen sociale woningen door werden gerealiseerd. De termijn van 3 jaar lijkt ook arbitrair.

- voor de toepassing van de vrijstelling bij realisatie van sociale woningen, bleek de volgende passage een groot struikelblok: "De belasting is niet verschuldigd wanneer 20% of meer van de bijkomende kavels en/of wooneenheden begrepen in de omgevingsvergunningsaanvraag zullen dienen voor de realisatie van sociale huisvesting. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet desgevallend een overeenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij en/of sociaal verhuurkantoor toevoegen. De overeenkomst met het sociaal verhuurkantoor heeft een duurtijd van minstens 18 jaar."

Het zou daarom beter zijn die passage gewoon te schrappen. Wanneer een omgevingsvergunningsaanvraag vergund wordt met sociale woningen / kavels voor sociale woningen, kan de belasting verminderd worden.

De financiële toestand van de gemeente.

De gemeente wil een eenzijdig financiële belasting opleggen via dit belastingsreglement in het kader van de omgevingsvergunning. Deze belasting is gebaseerd op de vaststelling dat de gemeente zowel bij kleine als grote(re) projecten van verkaveling of bijkomende wooneenheden telkens bijkomende taken of dienstverlening moet realiseren. De bijkomende taken omvatten onder meer:

- de aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen (park, grote en kleine pleinen, vergroening,..) al of niet in de onmiddellijke omgeving van het project;
- de aanleg van riolering en van wateropvang;
- de kosten voor afvalverwerking;
- het voorzien van infrastructuur voor voldoende kinderopvang;
- het behouden en uitbouw van onderwijsvoorzieningen zoals scholen ;
- het aanleggen, onderhouden of ondersteunen van sportinfrastructuur;
- het voorzien van jeugdinfrastructuur of infrastructuur voor verenigingen (jeugdhuis, fuifzaal, ontmoetingscentra);
- voorzieningen voor ouderen zoals een lokaal dienstencentrum;
- het voorzien en onderhouden van speelterreinen met speeltuigen en speelaanleidingen;
- het voorzien en onderhouden van buurtparkings of parkeerplaatsen (auto's, moto's, fietsen);
- het mee voorzien en realiseren van sociale woningen;
- ingrepen aan verkeersinfrastructuur om mobiliteitsaspecten te verbeteren en de verkeersveiligheid te verhogen.

Daarom is een belasting op bijkomende wooneenheden en kavels gerechtvaardigd: deze hebben immers tot gevolg dat de gemeente geconfronteerd wordt met bijkomende kosten zoals onderhoud wegeniswerken, kosten afvalverwerking, maar ook het voorzien van voldoende publieke ruimte in domeinen als onderwijs, cultuur, vrije tijd, ..., en openbaar groen. Dit dient bovendien allemaal onderhouden te worden. Met deze extra inkomsten kan de gemeente een kwalitatieve omgeving met een voldoende voorzieningenniveau beter garanderen.

We verduidelijken hierbij dat de bouw van een nieuwe woning met 1 wooneenheid op een bestaand perceel niet wordt beschouwd als een bijkomende wooneenheid. De belasting is ook niet verschuldigd voor de eerste wooneenheid op een bijkomende kavel in het geval dat de belasting voor deze bijkomende kavel in toepassing van dit reglement al betaald is.

Deze belasting is gradueel opgevat omdat de bijkomende taken die de gemeenten moet opnemen ten gevolge van het uitvoeren van een project, omvattender en groter zijn naarmate het project groter is (i.e. meer kavels omvat en/of meer wooneenheden omvat). Meer kavels of meer wooneenheden hebben bijgevolg een grotere en meer acute impact op de gemeentelijke taken of dienstverlening met telkens hogere kosten.

Het invoeren van deze belasting is daarnaast een manier om een rem te zetten op de middelgrote verkavelingen en vastgoedontwikkelingen waarbij het landelijk karakter van de gemeente onder druk komt te staan.

In dit belastingsreglement zijn drie vrijstellingen voorzien:

1. Voor zorgwonen. Deze vrijstelling is opgenomen in de definitie van bijkomende wooneenheid.

De uitzondering voorzien in dit reglement voor zorgwonen is gerechtvaardigd omdat een bijkomende wooneenheid voor zorgwonen per definitie tijdelijk is en wordt gecreëerd om tegemoet te komen aan concrete zorgnoden waardoor mensen langer in een woning kunnen blijven wonen in plaats van naar een verzorgingsinstelling te moeten verhuizen. Op die manier wil het gemeentebestuur levenslang (thuis)wonen bevorderen. Het gaat om zorgwonen zoals bedoeld in de Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening") van 15 mei 2019.

2. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze vrijstelling (voorzien in artikel 8) is gerechtvaardigd omdat het gaat om instellingen die handelen in functie van wettelijke opdracht tot het realiseren van sociale woningen.

3. Een belastingsvermindering of volledige vrijstelling voor sociale huisvesting door andere dan sociale huisvestingsmaatschappijen. De belastingvermindering of belastingvrijstelling voor de realisatie van sociale huisvesting is ingegeven vanuit juridische noodzaak om tijdig het bindend sociaal objectief van de gemeente te realiseren.

De vrijstellingen zoals voorzien in artikel 8 moeten los worden gezien van het opleggen van stedenbouwkundige lasten: ze worden bvb. niet gecompenseerd door extra stedenbouwkundige lasten.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: de gemeenteraad beslist volgend reglement goed te keuren:

Belasting bijkomende wooneenheden en bouwpercelen

Artikel 1: Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een contante belasting geheven op de creatie van bijkomende wooneenheden en bijkomende bouwpercelen. Dit reglement is van toepassing op de aanvragen omgevingsvergunning die ingediend worden vanaf 1 januari 2026. De aanvragen omgevingsvergunning die ingediend werden voor 1 januari 2026 vallen onder toepassingsgebied van het vorige belastingsreglement bijkomende wooneenheden en kavels, goedgekeurd door de gemeenteraad van 29 november 2022.

Artikel 2: Definities

Een wooneenheid is elke eenheid in een woongebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt om autonoom te kunnen functioneren : een woon- of verblijfsruimte (van minstens 14 m2) in combinatie met een toilet, een douche of bad en een keuken of kitchenette

Onder bijkomende wooneenheid wordt verstaan: de realisatie van een bijkomende wooneenheid ten opzichte van een op 31 december 2025 vergunde wooneenheid.

Als bijkomende wooneenheid wordt niet beschouwd:

- het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de in de verkavelingsvoorschriften voorziene aantal wooneenheid of wooneenheden wanneer deze worden gebouwd op een kavel of kavels die reeds deel uitmaakt(en) van een omgevingsvergunning die onder het toepassingsgebied van deze belasting op bijkomende wooneenheden en bouwpercelen viel;

- het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een eerste wooneenheid op een vrijliggend perceel waarop een woning kan geplaatst worden langs een voldoende uitgeruste weg;

- een bijkomende wooneenheid die onder de definitie van zorgwonen valt (zoals bedoeld in de Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening") van 15 mei 2019).

Verkavelen: een grond vrijwillig verdelen via een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of via een notariële splitsing in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels

te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Onder bijkomende kavel wordt verstaan: een grond of perceel waarop een woning kan gebouwd worden via verkavelen of door een wijziging van een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan waardoor een grond de bestemming krijgt waar een nieuwe woning kan gebouwd worden.

Artikel 3: Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de natuurlijk of rechtspersoon die de bijkomende wooneenheden en/of bijkomende bouwpercelen creëert.

In dit kader geldt een weerlegbaar vermoeden dat de titularis van de omgevingsvergunning waardoor de bijkomende wooneenheden en/of bouwpercelen worden gecreëerd, waaronder ook de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, optreedt als diegene die de bijkomende wooneenheden en/of bijkomende bouwpercelen creëert.

Elke natuurlijke of rechtspersoon die, op het moment van de start van de uitvoering van de omgevingsvergunning, beschikt over een zakelijk recht op het gebouw en/of het perceel waarop de bijkomende wooneenheden of bijkomende bouwpercelen worden gecreëerd, is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. In geval van meerdere zakelijk gerechtigden, is elke zakelijk gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk tot betaling van de belasting in zijn geheel.

Artikel 4: Tarief bijkomende kavels

De belasting op bijkomende kavels wordt vastgesteld als volgt:

1. 1 bijkomende kavel: 1.000 EUR per kavel
2. 2 bijkomende kavels: 2.000 EUR per kavel = 4.000 EUR
3. 3 bijkomende kavels: 3.000 EUR per kavel = 9.000 EUR
4. 4 bijkomende kavels: 4.000 EUR per kavel = 16.000 EUR
5. 5 bijkomende kavels: 5.000 EUR per kavel = 25.000 EUR
6. 6 bijkomende kavels: 6.000 EUR per kavel = 36.000 EUR
7. 7 bijkomende kavels: 7.000 EUR per kavel = 49.000 EUR
8. 8 bijkomende kavels: 8.000 EUR per kavel = 64.000 EUR
9. 9 bijkomende kavels: 9.000 EUR per kavel = 81.000 EUR
10. 10 bijkomende kavels en meer: 10.000 EUR per kavel

Wanneer een in het kader van dit belastingreglement betrokken kavel binnen een termijn van 10 jaar na het definitief worden van de omgevingsvergunning waarbij deze kavel werd gecreëerd verder opgesplitst wordt, moet bij een nieuwe omgevingsvergunning voor verdere opdeling van een of meer kavels voor het bepalen van het tarief, het aantal bijkomende kavels dat gecreëerd werd in de oorspronkelijk omgevingsvergunning vermeerderd worden met het aantal bijkomend gecreëerde bijkomende kavels in de nieuwe omgevingsvergunning. De reeds betaalde bedragen van alle voorgaande toepassingen van dit reglement binnen de 10 jaar op de betreffende verkaveling worden verrekend in min bij de aanslag.

Artikel 5: Tarief bijkomende wooneenheden

De belasting op bijkomende wooneenheden wordt vastgesteld als volgt:

1. 1 bijkomende wooneenheid: 1.000 EUR per wooneenheid
2. 2 bijkomende wooneenheid: 2.000 EUR per wooneenheid = 4.000 EUR
3. 3 bijkomende wooneenheid: 3.000 EUR per wooneenheid = 9.000 EUR
4. 4 bijkomende wooneenheid: 4.000 EUR per wooneenheid = 16.000 EUR
5. 5 bijkomende wooneenheid: 5.000 EUR per wooneenheid = 25.000 EUR
6. 6 bijkomende wooneenheid: 6.000 EUR per wooneenheid = 36.000 EUR
7. 7 bijkomende wooneenheid: 7.000 EUR per wooneenheid = 49.000 EUR
8. 8 bijkomende wooneenheid: 8.000 EUR per wooneenheid = 64.000 EUR
9. 9 bijkomende wooneenheid: 9.000 EUR per wooneenheid = 81.000 EUR

10. 10 bijkomende wooneenheden en meer: 10.000 EUR per wooneenheid

Artikel 6: De belasting bedoeld in artikel 4 en 5 is verschuldigd op het moment van het aanvang der werken of het afleveren van het verkavelingsattest. De berekening gebeurt voor de totaliteit van het projectgebied en kan niet opgedeeld worden door fasering van het project of deelprojecten van naast- en aanliggende percelen met gelijkwaardig stedenbouwkundig programma.

Artikel 7: De belasting moet betaald worden na ontvangst van de factuur en binnen de termijn die daarop vermeld is. Het bewijs van betaling blijkt uit de overschrijvingsbewijzen op de gemeentelijke rekening. Bij gebreke aan betaling wordt de belasting ingekohierd.

Artikel 8: Vrijstellingen

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn niet onderworpen aan deze belasting voor de bijkomende wooneenheden en kavels die ze realiseren in het kader van hun wettelijke opdracht om sociale woningen te realiseren.

De belasting is niet verschuldigd wanneer 20% of meer van de bijkomende kavels en/of wooneenheden begrepen in de omgevingsvergunningaanvraag zullen dienen voor de realisatie van sociale huisvesting.

Indien er sociale kavels of sociale wooneenheden opgenomen worden in de omgevingsvergunning, maar het vooropgesteld percentage van 20% uit de vorige alinea niet bereikt wordt om een volledige vrijstelling te bekomen, zullen bij de berekening van de belasting deze sociale kavels of wooneenheden niet meegeteld worden voor het berekenen van de belasting.

Artikel 9: Het verschuldigd zijn van deze belasting sluit niet uit dat de gemeente bij de vergunning een stedenbouwkundige last oplegt teneinde werken te financieren of werken te laten uitvoeren die in een directe relatie staan tot het vergunde project.

Artikel 10:

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

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.

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

Artikel 11:

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII, (Vestiging en Invordering van de belastingen) hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 (onderzoek en controle), 4 (bewijsmiddelen van de administratie), 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten van de schatkist,) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz
algemeen directeur

Kris Debruyne
voorzitter van de gemeenteraad