

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, Tom Teck, Patrice Lemaitre, Mark
Binon, Sarah D'Hertefelt, Josien Van Dyck, Fien Gilijs, David Huygens, Diana
Bulens, Bram Holemans, Gerrit Versyck, An Geets, raadsleden
Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: Paul Vleminckx, raadslid

Afwezig: /

484.778.1 - Belasting bijkomende wooneenheden en bouwkevels: aanpassing

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.

Besluit gemeenteraad tot invoering van een belasting op bijkomende wooneenheden en bouwkevels van 17 december 2019.

Feiten en context

Het belastingreglement bijkomende wooneenheden en bouwkevels is reeds 2 jaar van toepassing, een bijsturing op basis van de ervaringen is wenselijk.

Argumentatie

De financiële toestand van de gemeente.

De gemeente wil een eenzijdige financiële belasting opleggen via dit belastingreglement 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.

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 het belastingreglement 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.

Onder zorgwonen wordt op het moment van inwerkingtreding van dit reglement verstaan : *een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :*

- a) *in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,*
 - b) *de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,*
 - c) *de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,*
 - d) *de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van :*
 - 1) *hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;*
 - 2) *hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die hulpbehoevend is.*
- Een hulpbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen*

handhaven. De kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;

3) hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

1. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze vrijstelling (voorzien in artikel 10) is gerechtvaardigd omdat het gaat om instellingen die handelen in functie van wettelijke opdracht tot het realiseren van sociale woningen.

1. Een belastingvermindering of volledige vrijstelling voor de realisatie van sociale huisvesting door andere dan sociale huisvestingsmaatschappijen (artikel 10). 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. Door de belastingvermindering en belastingvrijstelling wil de gemeente de ontwikkelaars aansporen om samen met sociale *huisvestingsmaatschappijen* of sociale verhuurkantoren voor bijkomende sociale (huur)woningen te zorgen.

De vrijstellingen zoals voorzien in artikel 10 moeten los worden gezien van het opleggen van stedenbouwkundige lasten: ze worden bvb. niet gecompenseerd door extra stedenbouwkundige lasten.

Na een toepassingsperiode van 2 jaar, zijn, op basis van een evaluatie, volgende aanpassingen aan de orde.

1. Uitbreiding mogelijkheid vrijstelling

Tot nog toe was de regeling ontworpen voor ontwikkelaars die sociale huurwoningen willen realiseren via een CBO. Er zijn opmerkingen gekomen van private ontwikkelaars dat er ook andere manieren zijn om een sociale huurwoningen te realiseren, onder mee via een SVK. De mogelijkheden voor het realiseren van sociale huurwoningen worden via deze wijzigingen van het belastingsreglement verruimd. De aanvrager van de omgevingsvergunning is erbij gebaat om meer tijd te krijgen om tot een akkoord te komen met de sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor. Daarom wordt de mogelijkheid voorzien dat de verschuldigde belasting wordt terugbetaald wanneer de belastingplichtige binnen de drie jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning in eerste aanleg aantoonde dat sociale woningen werden gerealiseerd. Daartoe gaat de belastingplichtige voor de aanvang van de werken een overeenkomst aan met de gemeente en levert hij het bewijs binnen de gestelde termijn.

2. Er wordt nog een tweede manier voorzien om het realiseren van het Bindend sociaal objectief van de gemeente te faciliteren. De sociale woningen moeten niet gerealiseerd worden binnen het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het is ook mogelijk de sociale woningen te realiseren in een ander project (binnen een gestelde termijn) of een bestaande woning hiervoor aan te wenden, evenwel met de randvoorwaarde dat het ander project wordt gerealiseerd op het grondgebied van Oud-Heverlee, om de sociale huurwoningen te kunnen laten meetellen voor het Bindend Sociaal Objectief.

Daartoe worden artikel 8 en artikel 9 aangepast.

Met sociale woningen bedoeld wordt, woningen die meetellen voor het behalen van het bindend sociaal objectief van het lokaal bestuur Oud-Heverlee.

Deze wijzigingen gaan van kracht vanaf 1 december 2022 en zijn van toepassing op de reeds verleende omgevingsvergunningsaanvragen waarvan de werken nog niet zijn aangevangen, gezien ze de aanvragers ten goede komen.

Met 11 stemmen voor (Adinda Claessen, Bart Clerckx, Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne, Mattias Bouckaert, Sarah D'Hertefelt, Josien Van Dyck, David Huygens, Gerrit Versyck), 9 stemmen tegen (Francis Van Biesbroeck, Maggy Steeno, Tom Teck, Patrice Lemaitre, Mark Binon, Fien Gilijs, Diana Bulens, Bram Holemans, An Geets)

Besluit

Artikel 1: De gemeenteraad beslist om artikel 8 en 9 van het belastingreglement bijkomende wooneenheden en kavels als volgt aan te passen:

Artikel 8 : Vrijstellingen

§1 Sociale huisvestingsmaatschappijen

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.

§ 2 Vrijstelling voor realisatie sociale huurwoningen die meetellen voor het bindend sociaal objectief

De belasting is niet verschuldigd wanneer een aantal sociale woningen wordt gerealiseerd die meetelt voor het bindend sociaal objectief. Dat aantal is gelijk aan of meer dan 20% van de bijkomende kavels en/of wooneenheden begrepen in de omgevingsvergunningsaanvraag. Deze bijkomende sociale woningen moeten niet gerealiseerd worden binnen het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het is ook mogelijk de sociale woningen te realiseren in een ander project (binnen een gestelde termijn) of een bestaande woning hiervoor aan te wenden op voorwaarde van een overeenkomst met de gemeente.

De aanvrager van de omgevingsvergunning moet desgevallend een overeenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij en/of sociaal verhuurkantoor bezorgen aan de gemeente voor de verlening van de vergunning in eerste aanleg door de gemeente. De overeenkomst met het sociaal verhuurkantoor heeft een duurtijd van minstens 18 jaar.

Indien het vooropgesteld percentage van 20% uit het eerste lid niet bereikt wordt om een volledige vrijstelling te bekomen, zullen de sociale wooneenheden die op deze manier gerealiseerd worden, niet meegeteld worden voor het berekenen van de belasting zoals bedoeld in artikel 4 en 5. Echter, indien deze sociale woningen worden gerealiseerd in uitvoering van een overeenkomst met de gemeente zoals bedoeld in artikel 9 § 2, tellen ze wel mee voor de berekening van de belasting en voor de 20% bedoeld in het eerste lid.

Artikel 9: Terugbetaling van de belasting

§ 1 Verval, weigering, intrekking of opheffing van de vergunning

De belasting wordt terugbetaald wanneer de belastingplichtige aantoont dat de vergunning is vervallen of wanneer hij aantoont dat de vergunning door de deputatie definitief is geweigerd. Een weigering is definitief vanaf de datum waarop in laatste administratieve aanleg beslist werd om de vergunning niet af te leveren. Met een definitieve weigering wordt gelijkgesteld, de definitieve intrekking of opheffing van de vergunning.

§ 2 Bindend sociaal objectief – realisatie sociale woningen binnen de drie jaar na afleveren omgevingsvergunning in eerste aanleg.

Als de belastingplichtige aantoont dat het in artikel 8 § 2 bedoelde aantal sociale woningen werd gerealiseerd binnen de drie jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning in eerste aanleg, zal de belasting terugbetaald worden. Deze belasting wordt gedeeltelijk terugbetaald wanneer er toepassing wordt gemaakt van artikel 8 § 2, 3^{de} lid. De belastingplichtige die van deze mogelijkheid wil gebruik maken, sluit voor de aanvang van de werken in het kader van de verleende omgevingsvergunning in eerste aanleg een overeenkomst af met de gemeente. Binnen de gestelde termijn levert hij het bewijs van realisatie van de sociale woningen.

Artikel 2: Deze wijzigingen gaan van kracht vanaf 1 december 2022 en zijn van toepassing op de reeds verleende omgevingsvergunningsaanvragen waarvan de werken in uitvoering daarvan nog niet zijn aangevangen, gezien ze de aanvragers ten goede komen.

Artikel 3: De gemeenteraad keurt de gecoördineerde versie van het reglement in bijlage goed.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz
algemeen directeur

Adinda Claessen
voorzitter van de gemeenteraad