

Aanwezig: Adinda Claessen, voorzitter van de gemeenteraad
Adri Daniëls, burgemeester
Hanna Van Steenkiste, Bart Clerckx, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Mattias Bouckaert, schepenen
Francis Van Biesbroeck, Kris Debruyne, Maggy Steeno, Paul Vleminckx, Tom Teck, Patrice Lemaitre, Sarah D'Hertefelt, Mark Binon, Josien Van Dyck, Fien Gilijs, Frieda Vandevoorde, David Huygens, raadsleden
Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: Alexander Binon, Sven Deferme, raadsleden

Afwezig: /

484.778.1 - Belasting bijkomende wooneenheden en bouw kavels

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.

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 wooneenheden in een aanvraag omgevingsvergunning. Deze belastingen worden hierbij in een apart reglement opgenomen.

Argumentatie

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.

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.

2. 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.

3. 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.

Met 12 stemmen voor (Adinda Claessen, Adri Daniëls, Hanna Van Steenkiste, Bart Clerckx, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Mattias Bouckaert, Kris Debruyne, Paul Vleminckx, Sarah D'Hertefeldt, Josien Van Dyck, David Huygens), 6 stemmen tegen (Francis Van Biesbroeck, Maggy Steeno, Patrice Lemaitre, Mark Binon, Fien Gilijs, Frieda Vandevoorde), 1 onthouding (Tom Teck)

Besluit

Schepen Jos Rutten heeft een amendement ingediend:

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

Belasting bijkomende wooneenheden en bouwpercelen

Artikel 1: Vanaf **1 april 2020** tot en met 31 december 2025 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 april 2020**.

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 maart 2020** vergunde wooneenheid.

Stemming: tegen is enkel N-VA

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

Belasting bijkomende wooneenheden en bouwpercelen

Artikel 1: Vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025 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 2020.

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 2019 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 overdrachtsvormen 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 aanvrager van de omgevingsvergunning waardoor de bijkomende wooneenheden en/of bouwpercelen worden gecreëerd, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

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 afleveren van de omgevingsvergunning in eerste aanleg. 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: 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.

Artikel 9: 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 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.

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 zoals bedoeld in artikel 4 en 5. 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.

Artikel 10: 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 11:

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 12:

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

Adinda Claessen
voorzitter van de gemeenteraad