



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

zitting van 4 september 2023

Aanwezig: Jean-Pierre Sprangers, voorzitter van de gemeenteraad
Denis Dierick, burgemeester
Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Dieter De Mets, schepenen
Hugo Leroy, Karel Hubau, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Veronique Dedeayne, Ankie D'Hollander, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Stany Schamp, Davy Tuytens, Pascale Bottequin, Sara De Mulder, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

BELASTING VOOR HET BOUWEN, HERBOUWEN EN UITBREIDEN VAN EEN MEERGEZINSWONING EN STAPELWONING (VERVANGEN GEMEENTERAADSBSLUIT VAN 25 OKTOBER 2021)

BEVOEGDHEID

- Grondwet, artikel 41, 162 en 170 §4.
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 41 tweede lid 14°.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

JURIDISCH KADER

- Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/02 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.
- Gemeenteraadsbesluit van 25 oktober 2021 betreffende het vestigen van een belasting op het bouwen, herbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen en stapelwoningen.

MOTIVERING

De laatste jaren zijn er in onze gemeente veel meergezinswoningen bijgebouwd. Ondanks het huidig aanbod aan appartementen blijft onze gemeente aantrekkelijk voor nieuwe ontwikkelingen. Wanneer deze trend zich doorzet, dreigt het karakter van onze kernen verloren te gaan.

Het bestuur wenst de "appartementiseringsdruk" te beheersen door het herzien van het RUP "Markt en omgeving" en het invoeren van een stedenbouwkundige verordening "kwalitatieve meergezinswoningen".

Deze instrumenten zullen ervoor zorgen dat er een beter localisatiebeleid is rond meergezinswoningen, dat er m.a.w. enkel nog meergezinswoningen kunnen komen op plaatsen waar ruimtelijke kwaliteit kan gegarandeerd worden.

Ondanks deze ruimtelijke instrumenten verhogen inbreiding en verdichtingsprojecten de druk op het bestaande bebouwde weefsel, o.a. door toename van verharding, parkeervraag e.d.





Om te vermijden dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden, moeten compenserende maatregelen genomen worden die een meerwaarde genereren voor de omgeving, zoals de aanleg van publieke groene ruimte, langzaam verkeersverbindingen, ...

Deze (voor de omgeving) compenserende maatregelen beperken zich niet tot het privaat domein van de ontwikkelingen zelf, maar dienen vaak gerealiseerd op het openbaar domein. Bijgevolg is het opportuun om een reserve aan te leggen die aangewend kan worden voor de ontwikkeling van kwalitatieve publieke ruimtes. Deze reserve wordt gefinancierd met middelen uit een gemeentelijke belasting op nieuwe ontwikkelingen van meergezinswoningen (inclusief herbouw en uitbreiding).

Het is evenwel aangewezen om van deze belasting vrij te stellen:

- sociale woonprojecten, aangezien hiermee invulling wordt gegeven aan de woonbeleidsdoelstellingen van ons bestuur, en in het bijzonder de realisatie van het bindend sociaal objectief
- projecten die rechtstreeks bijdragen aan de aanleg van bijkomend publiek toegankelijk groen of reeds andere stedenbouwkundige lasten inzake aanleg van publiek toegankelijke groenzones of langzaam verkeersverbindingen opgelegd krijgen, welke minstens de waarde van de belasting evenaart. In dit geval is het billijk dat er, mits goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen, vrijstelling van deze belasting kan verleend worden.

Het tarief van de belasting dient voldoende hoog te zijn en tegelijk in verhouding tot de beoogde doelstelling. Daarom werd op 25 oktober 2021 een bedrag van € 2.000 vastgesteld voor elke bijkomende woonentiteit. Artikel 3 van het belastingreglement van 25 oktober 2021 bepaalt dat de belasting verschuldigd is door de titularis van de omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen, herbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen of stapelwoningen. Daarbij kan het echter onduidelijk zijn of de titularis van deze omgevingsvergunning effectief het voorgenomen project heeft gerealiseerd. Men heeft namelijk de mogelijkheid om de toegekende vergunning niet te realiseren waardoor men onnodig een belastingaanslag zou krijgen. Ook kan de omgevingsvergunning (het project) gerealiseerd worden door iemand anders dan de titularis van de vergunning. Bijgevolg is het aangewezen om artikel 3 te actualiseren en uit te breiden met de bepaling dat het project ook effectief wordt uitgevoerd vooraleer de belasting verschuldigd wordt. Het is wenselijk om hiervoor de startdatum van de uitvoering van de verkregen omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen, herbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen of stapelwoningen als referentie te nemen.

Deze aanpassing is in het voordeel van de belastingplichtige vermits deze aanpassing duidelijkheid brengt en de groep van belastingplichtigen inperkt tot enkel de titularissen van een omgevingsvergunning en/of diegene(n) die effectief het betrokken woonproject realiseren.

Alle andere bepalingen blijven behouden. Ook de tarieven blijven ongewijzigd. Bijgevolg kan het vigerend belastingreglement van 25 oktober 2021 opgeheven worden en vervangen door een nieuw reglement met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Art. 1: Voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 wordt een belasting gevestigd op het bouwen, herbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen en stapelwoningen.

Art. 2: Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:



1. "Meergezinswoning": elk gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten verticaal gestapeld, uitgezonderd bejaardentehuizen, seniories, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels en internaten. Meergezinswoningen worden bekomen door nieuwbouw (al dan niet na slopen van een of meerdere bestaande gebouwen), door verbouwing, opdelen, samenvoegen of functiewijziging (of een combinatie hiervan) van één of meerdere bestaande gebouwen. De volgende woningtypes worden niet gecategoriseerd onder de definitie van een meergezinswoning: een zorgwoning, een hospita-woning of een cohousingproject, voor zover het cohousingproject bestaat uit grondgebonden, niet gestapelde woonentiteiten. Cohousingprojecten met gestapelde woonentiteiten zullen voor de gestapelde woningen echter wél onder de toepassing van dit reglement vallen. Het begrip meergezinswoning wordt gebruikt wanneer de private toegang tot de wooneenheid niet op de gelijkvloerse verdieping gelegen is, maar bijvoorbeeld ontsloten wordt via een centrale trappenhal die uitgaat op een overloop (in het gebouw) of op een galerij (in open lucht).
2. "Stapelwoning": een gebouw waarbij twee woningen boven elkaar gestapeld worden, elk met een private toegang op maaiveldniveau.
3. "Cohousingproject": in een cohousingproject beschikt elke bewoner over een uitgeruste privéwoning (met keuken, badkamer en leefruimtes) en privétuin. Daarnaast worden gemeenschappelijke ruimtes, zoals een gemeenschappelijke tuin, een centraal gebouw met keuken, wassalon, coworkingspaces, e.d. gedeeld met de andere bewoners.

Art. 3: De belasting is verschuldigd door de titularis van de omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen, herbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen of stapelwoningen of diegene(n) die het project realiseert vanaf het ogenblik dat er met de uitvoering van de omgevingsvergunning met betrekking tot het woonproject met betrekking tot de meergezinswoning en/of stapelwoning wordt gestart.

De titularis van de omgevingsvergunning blijft steeds het volledige bedrag van de belasting verschuldigd, ook bij gehele of gedeeltelijke verkoop.

Art. 4: De kohierbelasting wordt bepaald op:

- € 2.000 euro per extra woonentiteit, berekend op basis van de goedgekeurde omgevingsvergunning.

Bij het oprichten van een nieuwe meergezinswoning op een nog onbebouwd perceel of bij herbouw, dienen alle woonentiteiten in rekening gebracht te worden bij de bepaling van de belasting.

Art. 5: Van de belasting wordt vrijgesteld:

- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
- de door Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkende huisvestingsmaatschappijen, woonmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren
- Projecten die rechtstreeks bijdragen aan de aanleg van bijkomend publiek toegankelijk groen of reeds andere stedenbouwkundige lasten inzake publiek toegankelijke groenzones of langzame verkeersverbindingen opgelegd krijgen, welke minimaal de waarde van de belasting evenaart. Deze vrijstelling is niet automatisch van toepassing, maar dient goedgekeurd te worden door het college van burgemeester en schepenen.





- Art. 6: De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.
- Art. 7: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.
- Art. 8: De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen dat handelt als administratieve overheid.
- 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 of van de kennisgeving van de aanslag.
- Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.
- Art. 9: De vestiging en de invordering van de belasting, alsook de regeling van de geschillen ter zake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.
- Art. 10: Het gemeenteraadsbesluit van 25 oktober 2022 houdende vaststelling van een belasting op het bouwen, herbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen en stapelwoningen wordt opgeheven met ingang van heden en vervangen door onderhavig reglement.
- Art. 11: Dit besluit wordt van kracht op 1 januari 2023 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur,
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,
Jean-Pierre Sprangers

