



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

zitting van 28 april 2025

Aanwezig: Wim Malfroot, voorzitter van de gemeenteraad
Karel Hubau, burgemeester
Ankie D'Hollander, Davy Tuytens, Tim Renshofer, Jef Vermaere, Nadine De Stercke, schepenen
Hugo Leroy, Denis Dierick, Luc Goemaere, Christophe De Boever, Veronique Dedeyne, Jean-Pierre Sprangers, Peggy Demoor, Roland De Bosscher, Isabelle Tuypens, Christine De Cooman, Peter De Rycke, Stany Schamp, Pascale Bottequin, Karolien De Smet, Tom Vandepitte, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur

Verontschuldigd: Steven Notebaert, gemeenteraadslid

Afwezig: /

BELASTING OP HET BOUWEN, HERBOUWEN EN UITBREIDEN VAN EEN MEERGEZINSWONING EN STAPELWONING (VERVANGEN GEMEENTERAADSBSLUIT VAN 4 SEPTEMBER 2023)

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 4 september 2023 betreffende het vestigen van een belasting voor 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 projectontwikkelingen.

De bouw, herbouw en/of uitbreiding van meergezinswoningen (en stapelwoningen) zorgt voor een significante toename van het aantal inwoners in de gemeente. Door de blijvende bevolkingstoename en stijgende verstedelijkingsdruk, wordt een bijkomende nood ervaren aan kwaliteitsvolle publieke ruimte en gemeenschapsvoorzieningen. De oprichting van bijkomende meergezinswoningen (en stapelwoningen) verhoogt ook onmiddellijk de druk op de lokale mobiliteit, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Dit leidt tot bijkomende kosten en investeringen voor de gemeente. Deze omvatten onder meer inspanningen om:

- de bereikbaarheid, de beschikbaarheid, het volume en de kwaliteit van de groene en openbare ruimtes te verhogen;
- kwaliteitsvolle kinderopvang en onderwijsvoorzieningen te behouden en uit te bouwen;
- te voorzien in voldoende, geschikte en gespreide vrijetijdsinfrastructuur;



- de verkeersleefbaarheid te verhogen (bv. langzaamverkeersverbindingen).

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.

Voor haar algemene financiering heft de gemeente daarom de onderhavige belasting, die tevens geldt als een (compensatoire) bijdrage in de bijkomende algemene openbare uitgaven als gevolg van de creatie van bijkomende woonentiteiten.

In het licht van de bovenstaande doelstelling, is het objectief en redelijk verantwoord om 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 het bedrag van de belasting evenaart, van deze belasting vrij te stellen.

Het tarief van de belasting dient voldoende hoog te zijn en tegelijk in verhouding tot de beoogde doelstelling.

Daarom wordt voortaan een bedrag van € 2.500 vastgesteld voor elke bijkomende woonentiteit. Voordien betrof dit een bedrag van € 2.000 voor elke bijkomende woonentiteit. Bijgevolg kan het vigerend belastingreglement van 4 september 2023 worden vervangen door een nieuw reglement met ingang van 1 mei 2025.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Art. 1: Met ingang van 1 mei 2025 en voor de aanslagjaren 2025 tot en met 2031 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 bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee woonentiteiten die verticaal zijn gestapeld. Het begrip meergezinswoning wordt gebruikt wanneer de private toegang tot de woonentiteit 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. "Woonentiteit": een lokaal of geheel van aaneensluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen. Entiteiten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties (bv. bejaardentehuizen, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels en internaten,...) worden niet beschouwd als woonentiteit.
4. "Bijkomende woonentiteit": de realisatie van een bijkomende wooneenheid ten opzichte van de vooraf bestaande (vergunde of vergund geachte) toestand.

Art. 3: De belasting is verschuldigd door diegene die het project realiseert.

In dit kader geldt een weerlegbaar vermoeden dat de titularis van de omgevingsvergunning ook optreedt als diegene die het project realiseert.

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 het project wordt gerealiseerd, 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.

- Art. 4: De belasting is verschuldigd op het ogenblik dat er wordt gestart met de uitvoering van de omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen, herbouwen of uitbreiden van de meergezinswoning of stapelwoning.
- Art. 5: De kohierbelasting wordt bepaald op:
- € 2.500 euro per bijkomende 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. 6: Van de belasting wordt vrijgesteld:
- 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. 7: Diegene die het project realiseert, is verplicht om een aangifte in te dienen bij het gemeentebestuur. Deze aangifte bevat minstens de vermelding van de startdatum van uitvoering van de omgevingsvergunning alsook het aantal bijkomende woonentiteiten. De aangifte moet ten laatste worden ingediend op 31 december van het jaar waarin is gestart met de uitvoering van de omgevingsvergunning.
- Art. 8: Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan binnen de in artikel 7 vermelde termijn, kan de belasting ambtshalve worden gevestigd, op basis van de gegevens waarover de gemeente beschikt. Voordat de belasting ambtshalve wordt gevestigd, brengt het College van Burgemeester en Schepenen, of het personeelslid dat daarvoor is aangesteld conform artikel 5 van het Decreet van 30 mei 2008, de belastingplichtige aangetekend op de hoogte van de redenen waarom ze die procedure toepast, de elementen waarop de belasting is gebaseerd en de wijze van bepaling van die elementen, en het bedrag van de belasting.
- De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen vanaf de ontvangst van voormelde kennisgeving om zijn of haar opmerkingen schriftelijk voor te dragen. De kennisgeving wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van de kennisgeving.
- Art. 9: De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 25%. Het bedrag van de belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve gevestigde belasting ingekohierd en ingevorderd.
- Art. 10: De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen.
- Art. 11: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.
- Art. 12: 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 kalenderdagen na de indiening ervan.

Art. 13: 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. 14: Het onderhavige belastingreglement treedt in werking op 1 mei 2025 en vervangt vanaf die datum het gemeenteraadsbesluit van 4 september 2023 houdende vaststelling van een belasting voor het bouwen, herbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen en stapelwoningen.

Het gemeenteraadsbesluit van 4 september 2023 houdende vaststelling van een belasting voor het bouwen, herbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen en stapelwoningen blijft van toepassing voor belastbare feiten die zich hebben voorgedaan tot en met 30 april 2025.

Art. 15: Dit besluit wordt bekend gemaakt overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

De algemeen directeur,
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,
Wim Malfroot

