



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

zitting van 25 oktober 2021

Aanwezig: Dieter De Mets, voorzitter van de gemeenteraad
Denis Dierick, burgemeester
Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Tanja Eeckhout, schepenen
Hugo Leroy, Karel Hubau, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Ankie D'Hollander, Veronique Dedeyne, Jean-Pierre Sprangers, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Nele Melkebeke, Steffi Beyaert, Peter De Rycke, Nathalie Vermassen, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Belasting voor het bouwen, herbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning en stapelwoning

Vergaderd in openbare zitting, met het vereiste quorum;

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.

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, maar nog steeds in verhouding tot de beoogde doelstelling. Daarom wordt een bedrag van € 2.000 voor elke bijkomende woonentiteit voorgesteld.

Met 12 stemmen voor (Dieter De Mets, Denis Dierick, Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Tanja Eeckhout, Jean-Pierre Sprangers, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Steffi Beyaert, Nathalie Vermassen), 11 onthoudingen (Hugo Leroy, Karel Hubau, Nadine De Stercke, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Ankie D'Hollander, Veronique Dedeyne, Isabelle Tuypens, Nele Melkebeke, Peter De Rycke)

BESLUIT

Art. 1: Voor de aanslagjaren 2022 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 hospitaalwoning 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.

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: Dit besluit wordt van kracht op 1 januari 2022 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,
Dieter De Mets