

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD**

ZITTING VAN DONDERDAG 17 DECEMBER 2015

Aanwezig: Marc De Pauw, voorzitter.

Liliane Lebon, schepen/ocmw voorzitter.

Raymond Luyckx, Rose Leirens, André De Groote, Yves De Lausnay, schepenen.

Etienne Balcaen, Williame Raman, Blijde Vercamer, Guy Colpaert, Renaat De Sutter, Alain Torcq, Lien Vercruyssen, Sofie Vanden Hove, Eva Rombaut, Emmanuel Anciaux, Gabrielle Geldolf, Dorothea Van Lysebettens, Mia Vantomme, David De Baere, Kristof Vercruyssen, Marieke Kindt, Elsie Sierens, Jan De Witte, raadsleden.

Gert Deryckere, gemeentesecretaris

Afwezig geëxcuseerd: Carolien Ongena, Roger Lybeer, raadslid

---

**Goedkeuring belasting bij verkavelingsaanvragen of stedenbouwkundige vergunningsaanvragen gelegen binnen woonuitbreidingsgebieden met een oppervlakte grote dan 5 ha**

DE GEMEENTERAAD

Overeenkomstig artikel 28 van het Gemeentedecreet in openbare zitting vergaderd;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen inzonderheid artikel 42 §3 dat bepaalt dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt houdende de gemeentelijke belastingen en retributies;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen inzonderheid artikel 253 houdende het algemeen bestuurlijk toezicht op de besluiten van de gemeenteraad betreffende de belastingen en de retributies;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeenteraadsbelastingen;

Gelet op het Wetboek van 10 april van 1992 van de inkomstenbelasting van 1992, inzonderheid op artikel 465 dat bepaalt dat de gemeenten een aanvullende belasting mogen vestigen op de personenbelasting;

Gelet op de wet van 24 juli 2008 ter bekrachtiging van de vestiging van sommige aanvullende gemeentebelastingen;

Gelet op de Omzendbrief BB 2011/01 dd.10 juni 2011 – coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit;

Gelet op het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing dd. 20 december 2007 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan definitief werd aangenomen;

Overwegende dat de gemeentelijk overheid beschikt over de rechtsmatig bevoegdheid om het woon- en ruimtelijk beleid te regelen, dit vanuit het decreet Grond- en Pandenbeleid, de Vlaamse Wooncode, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gemeentedecreet en de bepalingen tot vaststelling van RUP's;

Overwegende dat de gemeente een groot belang hecht aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij de locatie van woningen voor verschillende doelgroepen van belang is. De gemeente wil een goede mix tot stand brengen waarbij gestreefd wordt naar een gevarieerd aanbod in iedere buurt. Dit wat betreft het type woning (sociale huur, - koop, - kavels, private huur, private eigendom);

Overwegende dat in het kader van haar woonbeleid en met het oog op de ontwikkeling van (onaangesneden) woonuitbreidingsgebieden met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5 ha, het gemeentebestuur volgende missie voor ogen heeft:

Iedereen heeft volgens het grondwettelijke recht op wonen, zonder onderscheid naar ras, overtuiging of afkomst, het recht tegen een betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid te kunnen beschikken over een degelijke woning in een goede woonomgeving.

Overwegende dat het gemeentebestuur er naar streeft om voor alle inwoners dit grondwettelijke recht op wonen te realiseren, zo zullen meer mensen de kans krijgen op een volwaardige maatschappelijke integratie.

Overwegende dat vanuit de gemeentelijke visie huisvesting meer betekent dan een dak boven het hoofd hebben. Het lokale bestuur is van oordeel dat de uitbouw van een toegankelijke dienst- en hulpverlening ook belangrijk is om het recht op huisvesting te waarborgen.

Overwegende dat alle burgers in de gemeente terecht moeten kunnen met allerlei vragen betreffende wonen, maar ook voor een begeleiding naar een gepaste woonoplossing;

Overwegende dat naast de sociale huisvestingsprojecten (sociale huur- en koopwoningen en kavels) ook andere woonprojecten en /of woonvormen de nodige aandacht verdienen. De gemeente wil de doelgroep van de jonge gezinnen en ook het stijgend aantal ouderen niet uit het oog verliezen;

Overwegend dat het gemeentebestuur zijn pijlen richt op een gevarieerde mix van projecten, zodat voor een zo breed mogelijk publiek de woonwensen ingewilligd kunnen worden;

Gelet dat op basis van art.4.2.20 van de VCRO de gemeente lasten aan een vergunning kan binden.

Overwegende dat om voormelde ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen te kunnen bereiken, het gemeentebestuur de intentie heeft dit onder de vorm van financiële lasten op te leggen;

Overwegende dat dit in het voordeel is van enerzijds de algemene woon- en leefkwaliteit in de gemeente en anderzijds voor het desbetreffende project/verkaveling en kadert binnen de bijkomende taakstelling die de gemeente door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Overwegende dat bouwprojecten die kaderen in de aansnijding/ontwikkeling van nog niet uitgeruste gebieden – meer specifiek op het moment van goedkeuring van een belastingreglement onaangesneden woonuitbreidingsgebieden met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5 ha – aanleiding geven tot een bijkomende algemene taakstelling die de gemeente door de toename aan bewoning en dus bewonersaantal op zich dient te nemen;

Overwegende dat de financiële last ten aanzien van het specifieke bouwproject/verkaveling in verhouding staat tot de investering die verricht wordt en heeft geen noemenswaardige implicaties naar de realiseerbaarheid van het project door de lastoplegging;

Overwegende dat de last eveneens staat tot verhouding van het project daar deze volgens bovenvermelde doelstellingen ten gunste is van de woon- en leefkwaliteit direct of indirect van het specifieke bouwproject, de verkaveling en/of de ruimere omgeving;

Overwegende dat bij de realisatie van bouwprojecten en verkavelingen waar de realisatie van openbare wegen noodzakelijk is, de investering voor de inrichting van dit openbaar domein ten laste blijft van de bouwheer/ verkavelaar en deze kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

#### BESLUIT:

**Voor de fractie Open VLD stemmen voor: Marc De Pauw, Rose Leirens, Yves De Lausnay, Guy Colpaert, Sofie Vanden Hove, Kristof Vercruyssen, Elsie Sierens, Jan De Witte**

**Voor de fractie CD&V stemmen voor: Raymond Luyckx, André De Groote, Blijde Vercamer, Alain Torcq, Lien Vercruyssen**

**Voor de fractie N-VA onthouden zich: Williame Raman, Renaat De Sutter, Eva Rombaut, Emmanuel Anciaux, Gabrielle Geldolf, Dorothea Van Lyssebettens, Mia Vantomme, David De Baere**

**Voor de fractie SP.a onthouden zich: Etienne Balcaen, Marieke Kindt**

#### *DEFINITIES*

##### Artikel 1

Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

- 1° Decreet VCRO: Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening dd. 15/05/2009 die de ruimtelijk context, het vergunningsbeleid en de handhaving regelt.
- 2° wooneenheid: een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden,
- 3° kavel: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- 4° project: handelingen en werken die het voorwerp van de vergunningsaanvraag vormen.
- 5° groepswooningbouwprojecten: bouwprojecten die voorzien in het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn;
- 6° sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door:
- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
  - b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
  - c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging, voor zover er voor die woning een van de volgende subsidies werd verleend :
    - 1) een subsidie met toepassing van artikel 38, tweede lid, 5°, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971;
    - 2) een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, § 1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;
  - d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, § 2, betreft;
  - e) een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85;
  - f) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

Voor zoveel als nodig, zijn de definities zoals geformuleerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 15/05/2009, respectievelijk het Decreet Grond- en Pandenbeleid dd. 29/03/2009 en het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, van toepassing.

#### *TOEPASSINGSGEBIED*

##### Artikel 2

Deze gemeentelijke belasting is van toepassing op alle stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen die betrekking hebben op (een) perce(e)l(en) grond dat (die) op het ogenblik van goedkeuring van deze gemeentelijke belasting gelegen is (zijn) binnen de grenzen van een woonuitbreidingsgebied met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5 ha, i.e. een woonuitbreidingsgebied dat op zichzelf een oppervlakte heeft van meer dan 5 ha, dan wel een woonuitbreidingsgebied dat aansluit op een ander woonuitbreidingsgebied dat samen met het woonuitbreidingsgebied waarin de betrokken grond(en) gelegen is (zijn) betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 5 ha.

Deze bepalingen zijn meer specifiek van toepassing op:

1. Verkavelingen bestemd voor woningbouw en/of de oprichting van andere constructies.
2. Groepswooningbouwprojecten en/of bouwprojecten waarbij/waarin constructies - bestemd voor ten minste 1 wooneenheid – ontwikkeld worden (hierin is zowel de bouw van nieuwe projecten als de verbouwing of herbouwing van bestaande projecten/constructies begrepen).

Zijn van de toepassing van deze belasting uitdrukkelijk uitgesloten: sociale huurwoningen en aanvragen ingediend door overheidsinstellingen.

Zijn eveneens van de toepassing van deze belasting uitdrukkelijk uitgesloten: stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die uitvoering geven aan een verkavelingsvergunning voor een verkavelingsproject dat reeds onderworpen is aan deze belasting.

## Reglement

### Artikel 3

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt verleend, wordt aan de aanvrager een stedenbouwkundige last opgelegd die bestaat uit de storting van een bijdrage van 4500 euro per vergunde wooneenheid.

De gemeente gaat ervan uit dat bouwprojecten die kaderen in de aansnijding/ontwikkeling van nog niet uitgeruste gebieden – meer specifiek op het moment van goedkeuring van dit reglement onaangesneden woonuitbreidingsgebieden met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 5 ha – aanleiding geven tot een bijkomende algemene taakstelling die de gemeente door de toename aan bewoning en dus bewonersaantal op zich dient te nemen.

De financiële last ten aanzien van het specifieke bouwproject/verkaveling staat in verhouding tot de investering die verricht wordt en heeft geen noemenswaardige implicaties naar de realiseerbaarheid van het project door de lastoplegging.

De last staat eveneens tot verhouding van het project daar deze volgens bovenvermelde doelstellingen ten gunste is van de woon- en leefkwaliteit direct of indirect van het specifieke bouwproject, de verkaveling en/of de ruimere omgeving.

### Artikel 4

De gemeente legt voornoemde financiële last op bij de afgifte van een stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunning.

Betrokken last dient verwezenlijkt/betaald te worden binnen een termijn van 2 maanden nadat de gevraagde vergunning in laatste administratieve aanleg werd verleend, dit conform artikel 4.1.1, 8° VCRO en meer specifiek conform de bepalingen van artikel 4.7.19,§3, artikel 4.7.23,§5 dan wel artikel 4.7.26,§4, tweede lid VCRO.

Indien een last niet is uitgevoerd binnen de daartoe gestelde termijn en niet of onvoldoende gedekt is, kan de schuldeiser van de last - overeenkomstig artikel 4.2.20,§4 VCRO - per beveiligde zending een beslissing tot toepassing van bestuursdwang betekenen aan de schuldenaar van de last.

De beslissing vermeldt dat de toepassing van bestuursdwang op kosten van de schuldenaar van de last plaatsvindt.

In de beslissing wordt een termijn gesteld waarbinnen de schuldenaar van de last de tenuitvoerlegging kan voorkomen door de last alsnog uit te voeren.

Indien niet tot tijdige uitvoering wordt overgegaan, kan de schuldeiser van de last ambtshalve in de uitvoering van de lasten voorzien.

De schuldenaar van de last is verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden, op voorlegging van een staat, opgesteld door de schuldeiser van de last.

### Artikel 5

Bij overdracht van een vergunning, blijft de overdragende partij/oorspronkelijke aanvrager ertoe gehouden om de opgelegde lasten uit te voeren.

### Artikel 6

Deze belasting treedt in werking na goedkeuring door de gemeenteraad.

### Artikel 7

Deze belasting blijft van toepassing tenzij deze belasting wordt herzien.

### Artikel 8

Afschrift van deze beslissing zal aan de heer Provinciegouverneur worden toegestuurd.

Namens de gemeenteraad:

In opdracht:

De gemeentesecretaris  
W.G. Gert Deryckere

De voorzitter  
W.G. Marc De Pauw

---

Voor eensluidend uittreksel:

Op bevel:  
De Gemeentesecretaris

De Voorzitter