

Reglement 'Belasting bijkomende wooneenheden en bouw kavels'

Artikel 1: Vanaf 1 september 2020 wordt een 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 juli 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 augustus 2020 vergunde wooneenheid.

Als bijkomende wooneenheid wordt niet beschouwd:

- het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de in de verkavelingsvoorschriften voorziene aantal 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, 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, notariële splitsing 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 bijkomende kavel: €1.000 per kavel
- 2 bijkomende kavels: €1.500 per kavel = €3.000
- 3 bijkomende kavels: €2.000 per kavel = €6.000
- 4 bijkomende kavels: €2.500 per kavel = €10.000
- 5 bijkomende kavels: €3.000 per kavel = €15.000
- 6 bijkomende kavels: €3.500 per kavel = €21.000

7 bijkomende kavels: €4.000 per kavel = €28.000
8 bijkomende kavels: €4.500 per kavel = €36.000
9 bijkomende kavels: €5.000 per kavel = €45.000
10 bijkomende kavels en meer: €6.000 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 oorspronkelijke omgevingsvergunning vermeerderd worden met het aantal bijkomend gecreëerde bijkomende kavels in de nieuwe omgevingsvergunning. De al 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 bijkomende wooneenheid: €1.000 per wooneenheid
2 bijkomende wooneenheid: €1.500 per wooneenheid = €3.000
3 bijkomende wooneenheid: €2.000 per wooneenheid = €6.000
4 bijkomende wooneenheid: €2.500 per wooneenheid = €10.000
5 bijkomende wooneenheid: €3.000 per wooneenheid = €15.000
6 bijkomende wooneenheid: €3.500 per wooneenheid = €21.000
7 bijkomende wooneenheid: €4.000 per wooneenheid = €28.000
8 bijkomende wooneenheid: €4.500 per wooneenheid = €36.000
9 bijkomende wooneenheid: €5.000 per wooneenheid = €45.000
10 bijkomende wooneenheden en meer: €6.000 per wooneenheid

Wanneer een in het kader van dit belastingreglement betrokken woning opgesplitst wordt, wordt het tarief van de bijkomende wooneenheid bepaald op basis van het aantal in de oorspronkelijke omgevingsvergunning verrekende woningen.

Artikel 6: De belasting bedoeld in artikel 4 en 5 is verschuldigd op het moment van het afleveren van de omgevingsvergunning in eerste aanleg, of, wanneer een weigeringsbeslissing in eerste aanleg wordt gevolgd door een vergunning afgeleverd in beroep, het moment van deze aflevering van een vergunning in beroep. 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 is een kohierbelasting en wordt gevestigd in een kohier dat door het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar. De belasting wordt ingevorderd d.m.v. een aanslagbiljet.

Artikel 8: De belasting wordt terugbetaald wanneer de belastingplichtige aantoonst dat de vergunning is vervallen of wanneer hij aantoonst 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 nietigverklaring van de vergunning. Indien de weigering in laatste administratieve aanleg later alsnog wordt omgezet naar een vergunning (bijvoorbeeld na een procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen) is de belasting opnieuw verschuldigd.

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.

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 de aanslag 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.