

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 30 mei 2023

Aanwezig: Werner Mertens, voorzitter;
Jelle Wouters, burgemeester;
Piet De Bruyn, Bart De Vos, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuyndt, schepenen;
Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degen, Ilse Michiels, Maarten Mommaerts, Noëlla D'hooghe, Ellen De Rijck, Liesbet Serneels, Farida Tierens, Stella Beckx, Gert Heylen, Lieve De Bondt, Gunther Dereze, Bart Lemmens, Tessa Heylighen, raadsleden;
An Craninckx, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Heidi Pittomvils, raadslid;

21. Belastingreglement op het creëren van meergezinswoningen - goedkeuring

Voorgeschiedenis

- De goedkeuring van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) Woonzoneringsplan door de gemeenteraad van 25 oktober 2022.
- Formele kennisname van de BGO Woonzoneringsplan door de deputatie van Vlaams-Brabant op 5 december 2022.

Feiten en context

- De vaststelling dat de gemeente voor het creëren van meergezinswoningen uitgebreidere taken en/of dienstverlening moet realiseren en om de druk op bijkomend ruimtebeslag op haar grondgebied te ondervangen. De bouw van meergezinswoningen zorgt voor een significante toename van het aantal inwoners in de gemeente.
- Met de inkomsten kan de gemeente een kwalitatieve en leefbare omgeving met een afdoende voorzieningenniveau beter garanderen, gebaseerd op de exponentiële toename van het aantal inwoners.

Juridische gronden

- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikel 41 en uitvoeringsbesluiten.
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2019, meer bepaald artikelen 4.1.1. en 4.2.4.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 met betrekking tot de gemeentefiscaliteit.
- De beslissing van de gemeenteraad van 20 december 2022 betreffende het belastingreglement op omgevingsvergunningen 2020-2025.

Argumentatie

- Voor haar algemene financiering heft de gemeente Rotselaar een belasting op het creëren van meergezinswoningen die een verhoogde druk op de omgeving, de mobiliteit en de inwoners veroorzaakt.
- Het reglement is gradueel opgevat omdat de bijkomende taken die de gemeente moet opnemen ten gevolge van het uitvoeren van een project, omvattender en groter zijn naarmate het project groter is en bijgevolg meer wooneenheden omvat. Meer wooneenheden leiden rechtstreeks tot

een groter aantal inwoners en dit heeft bijgevolg een grotere en meer acute impact op de gemeente.

- Hierbij dient verduidelijkt te worden dat de bouw van een nieuwe woning als één wooneenheid op een bestaand perceel niet wordt beschouwd als een bijkomende wooneenheid. Verkavelingen vallen buiten het belastingreglement. Meergezinswoningen zijn het onderwerp van dit reglement, daar deze in een significante stijging van het aantal inwoners resulteert.
- In het belastingreglement zijn vijf vrijstellingen voorzien voor:
 1. De gebouwen die toebehoren aan publiekrechtelijke rechtspersonen (of enkel openbare besturen, erediensten en onderwijsinstellingen, ook huisvesting inzake sociale- en verzorgingssector).
 2. Zorgwonen, zoals beschreven in de VCRO artikel 4.1.1 18°

De uitzondering voorzien in dit reglement voor zorgwonen is gerechtvaardigd omdat een bijkomende wooneenheid voor zorgwonen per definitie tijdelijk is en wordt gecreëerd om tegemoet te komen aan concrete zorgnoden waardoor mensen langer in een woning kunnen blijven wonen in plaats van naar een verzorgingsinstelling te moeten verhuizen. Op die manier wil het gemeentebestuur levenslang (thuis)wonen bevorderen. Het gaat om zorgwonen zoals bedoeld in de Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening") van 15 mei 2019.
 3. De gebouwen opgericht door sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale woonorganisaties zoals vermeld in de Vlaamse Codex wonen.

De vrijstelling is gerechtvaardigd omdat het gaat om instellingen die handelen in functie van de wettelijke opdracht tot het realiseren van sociale woningen.
 4. De realisatie van sociale huisvesting, zoals beschreven in artikel 4.2 van de Vlaamse Codex Wonen, door andere dan sociale huisvestingsmaatschappijen.

De belastingvermindering of belastingvrijstelling voor de realisatie van sociale huisvesting is ingegeven vanuit juridische noodzaak om tijdig het bindend sociaal objectief van de gemeente te realiseren. Door de belastingvermindering en belastingvrijstelling wil de gemeente ontwikkelaars aansporen om samen met sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren voor bijkomende sociale (huur)woningen te zorgen.
 5. De realisatie maatschappelijke meerwaarde fungeert als hefboom voor het bekomen van strategische en weloverwogen doelstellingen in maatschappelijk en algemeen belang. Het creëren van maatschappelijke meerwaarde in een project zorgt onder meer voor een kwalitatieve en leefbare omgeving, draagt bij aan de uitbouw van een afdoende voorzieningen niveau en zorgt ervoor dat op een adequate manier tegemoetgekomen wordt aan het verminderen van de verhoogde druk op de omgeving, de mobiliteit en de inwoners.

Besluit

Na beraadslaging,

20 stemmen voor: Jelle Wouters, Werner Mertens, Piet De Bruyn, Bart De Vos, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuyck, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Ilse Michiels, Maarten Mommaerts, Noëlla D'hooghe, Ellen De Rijck, Liesbet Serneels, Farida Tierens, Gert Heylen, Lieve De Bondt, Bart Lemmens en Tessa Heylighen

4 stemmen tegen: Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Stella Beckx en Gunther Dereze

Artikel 1:

Toepassingstermijn

Vanaf 1 juni 2023 tot en met 31 december 2025 wordt een kohierbelasting geheven op de creatie van meergezinswoningen. Dit reglement is van toepassing op de omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 juni 2023.

Artikel 2:

Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de titularis van de omgevingsvergunning waardoor meergezinswoningen worden gecreëerd. De titularis van de omgevingsvergunning blijft steeds het volledige bedrag van de belasting verschuldigd, ook bij gehele of gedeeltelijke verkoop.

Artikel 3:

Definities

- Een **wooneenheid** is 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.

bejaardentehuis, verpleeginrichting, tehuizen voor gehandicapten, internaat, klooster, ...) worden niet beschouwd als wooneenheid.

- Onder **bijkomende wooneenheid** wordt verstaan: de realisatie van een bijkomende wooneenheid ten opzichte van een op 31 mei 2023 vergunde of vergund geachte wooneenheid. 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, wordt niet als bijkomende eenheid beschouwd.
- **Meergezinswoning**: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee wooneenheden, op één kadastraal perceel gelegen.
- **Maatschappelijke meerwaarde**: gaat significant verder dan de louter financiële en de gebruikerswaarde van een gebouw en draagt bij tot de ruimtelijke en sociale waarde voor de omgeving. De meerwaarde ontstaat door het creëren van een publieke of maatschappelijke functie bovenop de louter economische waarde van het vastgoed als dusdanig. De maatschappelijke meerwaarde van een project zorgt onder meer voor een kwalitatieve en leefbare omgeving en een afdoende voorzieningenniveau en zorgt ervoor dat op een adequate manier tegemoetgekomen wordt aan de verhoogde druk op de omgeving, de mobiliteit en de inwoners. Dit betreft:
 - Een bijdrage aan het netwerk van zachte verbindingen;
 - Een commerciële functie (handel, horeca, kantoor, kinderopvang, diensten);
 - Een publieke of collectieve functie:
 - betaalbaar wonen (sociaal wonen, SVK)
 - gemeenschapsfunctie (bv. naschoolse opvang, politie-antenne, gemeenschapslokaal, socio-culturele infrastructuur)
 - publieke kwalitatief ingerichte groenzone
 - buurtparkeren
 - bijdrage aan de modal shift (bv. mobipunt, deelwagens, publieke mobiliteitsinitiatieven, openbaar vervoer)
 - acties rond duurzaamheid en klimaatimpact (bv. buurtverwarming)
 - De integratie van erfgoedwaarde of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
 - Een verbetering van het groene karakter van de omgeving en de relatie met het landschap.

Artikel 4:

Berekeningsgrond en tarieven

De belasting op het creëren van meergezinswoningen wordt als volgt vastgesteld:

- Project van 2 tot en met 9 wooneenheden: €2.000 per bijkomende wooneenheid;
- Project van 10 tot en met 19 wooneenheden: €3.500 per bijkomende wooneenheid;
- Project vanaf 20 wooneenheden: €5.000 per bijkomende wooneenheid.

De belasting is verschuldigd op het moment van de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning. 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 een gelijkwaardig stedenbouwkundig programma, uitgevoerd door dezelfde uitvoerder of een gelieerde entiteit binnen een periode van 5 jaar.

Artikel 5:

Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 6:

Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 7:

Vrijstellingen

§1. Uitsluitend de vrijstellingen die opgesomd zijn in huidig artikel worden toegepast en kunnen slechts aangevraagd worden via het daartoe bestemde aanvraagformulier, dat als bijlage aan dit reglement opgenomen wordt. Dit aanvraagformulier wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, per beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

§2. Een aanvraag van een vrijstelling via het aanvraagformulier vermeld in §1 moet het college van burgemeester en schepenen bereiken ten laatste op de dag van de indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag.

§3. Het college van burgemeester en schepenen blijft exclusief bevoegd voor de beslissingen inzake het toekennen van vrijstellingen met betrekking tot het gemeentelijke belastingreglement voor het creëren van meergezinswoningen.

§4. Het college van burgemeester en schepenen doet gemotiveerd uitspraak over het verzoek tot vrijstelling en betekent zijn beslissing aan de indiener binnen een termijn van negentig dagen. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Worden niet aan de belasting onderworpen:

1. Gebouwen die toebehoren aan **publiekrechtelijke rechtspersonen** (of enkel openbare besturen, erediensten en onderwijsinstellingen, ook huisvesting inzake sociale- en verzorgingssector);
2. **Zorgwoningen** zoals gedefinieerd in de VCRO artikel 4.1.1 18°;
3. **Meergezinswoningen opgericht door sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale woonorganisaties** zoals vermeld in n de Vlaamse Codex wonen.
4. De realisatie van **sociale huisvesting**, zoals beschreven in artikel 4.2 van de Vlaamse Codex Wonen, door andere dan sociale huisvestingsmaatschappijen.
5. De realisatie van **maatschappelijk meerwaarde** zoals gedefinieerd in artikel 3 van dit belastingreglement.

Artikel 8:

Aangifteplicht

§1. De start van de werken dient voor elke verleende omgevingsvergunning te worden gemeld via het Omgevingsloket.

§ 2. Bij het niet voltooien van alle voorwaarden van de omgevingsvergunning volgens dewelke de vrijstelling werd toegekend binnen de 4 jaar na de start van de werken, wordt de belasting – in afwijking van artikel 4 - verschuldigd bij het verstrijken van deze termijn. Behoudens vrijwillige aangifte door de aanvrager van de vrijstelling, wordt de belasting verhoogd met 50%. Het bedrag van deze verhoging wordt ook ingekohierd.

Artikel 9:

Niet-restrictief

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 10:

Bezwaar tegen belasting

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting 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.

Het college van burgemeester en schepenen doet binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Artikel 11:

Toepasselijke wetgeving

Het belastingreglement wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt. Bij toepassing van artikel 330 van voornoemd decreet wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van deze bekendmaking.

Opgemaakt op 31 mei 2023

An Craninckx
algemeen directeur



Werner Mertens
voorzitter