

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN van de Gemeenteraad, d.d. 23 december 2025

Evelien Janssens, Voorzitter

Joris Verbaeten, Burgemeester

Jean-Pierre Taverniers, Marleen Lefevre, Filip Havet, Loes Ginckels, Schepenen

Aanwezig:

Marc Rimanque, Christel Scheepmans, Conny Gevens, Katrien Vits, Hanne Wynants, Benjamin Lefevre, Hans van Stiphout, Joris Denhaen, Eddy Buccauw, Hilde Schoovaerts, Glenn Coenen, Raadsleden

Bart Hendrix, Algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW, FISCALITEIT Belasting bijkomende wooneenheden en bouw kavels

Regelgeving

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.

Argumentatie en klimaattoets

De financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, vereist dat diverse belastingen worden geheven waarbij een rechtmatige belastingdruk wordt nagestreefd.

Deze belasting is gebaseerd op de vaststelling dat de gemeente zowel bij kleine als grote(re) projecten van verkaveling of bijkomende wooneenheden telkens bijkomende taken of dienstverlening moet realiseren. De bijkomende taken omvatten onder meer:

- de aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen (park, grote en kleine pleinen, vergroening,..) al of niet in de onmiddellijke omgeving van het project;
- de aanleg van riolering en van wateropvang;

- de kosten voor afvalverwerking;
- het voorzien en onderhouden van buurtparkings of parkeerplaatsen (auto's, moto's, fietsen);
- het mee voorzien en realiseren van sociale woningen;
- ingrepen aan verkeersinfrastructuur om mobiliteitsaspecten te verbeteren en het verzekeren van de verkeersveiligheid.

Daarom is een belasting op bijkomende wooneenheden en kavels gerechtvaardigd: deze hebben immers tot gevolg dat de gemeente geconfronteerd wordt met bijkomende kosten zoals onderhoud wegeniswerken, kosten afvalverwerking, maar ook het voorzien van

voldoende publieke ruimte in domeinen als onderwijs, cultuur, vrije tijd, ..., en openbaar groen. Dit dient bovendien allemaal onderhouden te worden. Met deze extra inkomsten kan de gemeente een kwalitatieve omgeving met een voldoende voorzieningenniveau beter garanderen, om zo de verhoogde druk op de omgeving en de mobiliteit op te vangen.

Algemeen

Overwegende dat de gemeente Hoegaarden geconfronteerd wordt met de volgende belangrijke uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ordening:

- Een algemene toenemende vraag naar betaalbare woningen ingevolge de gunstige geografische ligging van de gemeente in Vlaams Brabant en de goede mobiliteit (E40 op- en afrit);
- De vraag vanuit Vlaanderen om als gemeente bij te dragen in het realiseren van de nodige bijkomende woongelegenheden gezien de gekende hoge druk op de huizenmarkt (in Vlaams-Brabant).
- De maatschappelijke verplichting om de nodige bijkomende woongelegenheden toekomstgericht te realiseren en met het oog op duurzaamheid. Toekomstgericht betekent betaalbaar en aangepast aan de stijgende vraag van kleinere woongelegenheden.

Omdat de huishoudens kleiner worden (meer alleenstaanden en gezinnen met minder kinderen).

Ook ouderen blijven langer thuis wonen waardoor hun woningen minder snel op de woningmarkt terecht komen.

Bovendien zijn deze bestaande woningen te groot voor de oudere bevolking in onderhoud en comfort.

Duurzaam betekent klimaatbewust, zijnde het vrijwaren van de open ruimte en de woningen zo veel mogelijk te realiseren in de dorpskern (vlakbij handel en gemeentelijke faciliteiten zodat de mobiliteitsimpact van de nieuwe woongelegenheden beperkt blijft).

Dat de betrokken bouwheren/initiatiefnemers op de betrokken percelen verhoudingsgewijs meer woongelegenheden kunnen realiseren dan dat dit mogelijk is op percelen met een minder gunstige ligging naar duurzaamheid toe (verder gelegen van dorpskern).

Dat de betrokken bouwheren/initiatiefnemers hierdoor een meerwaarde bekomen. Een hogere woondichtheid resulteert in meer woningen en aldus meer (verkoop)inkomsten.

Dat het aldus niet meer dan billijk is om een gedeelte van deze meerwaarde, dewelke de betrokken bouwheren/initiatiefnemers bekomen ingevolge voormelde externe elementen en overwegingen, te laten terugvloeien naar de gemeenschap. Zo kan deze gerecupereerde meerwaarde bijvoorbeeld worden aangewend om trage wegen te verbeteren en te onderhouden, om kwetsbaardere percelen te beschermen, om de straten die het meest en zwaarste verkeer krijgen te beschermen, duurzame projecten uit te voeren en dergelijke meer.

Kostentechnisch Ter verduidelijking:

1. De bouw van een nieuwe woning met één wooneenheid op een bestaand perceel wordt niet beschouwd als een bijkomende wooneenheid.
2. De belasting is ook niet verschuldigd voor de eerste wooneenheid op een bijkomende kavel in het geval dat de belasting voor deze bijkomende kavel in toepassing van dit reglement al betaald is.

In dit belastingreglement zijn drie vrijstellingen voorzien:

1. Voor zorgwonen. Deze vrijstelling is opgenomen in de definitie van bijkomende wooneenheid. 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 16 augustus 2021.
2. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze vrijstelling is gerechtvaardigd omdat het gaat om instellingen die handelen in functie van hun wettelijke opdracht tot het realiseren van sociale woningen.
3. Een belastingvermindering of volledige vrijstelling voor de realisatie van sociale huisvesting door andere dan sociale huisvestingsmaatschappijen .

De belastingvrijstelling voor de realisatie van sociale huisvesting is ingegeven vanuit de juridische noodzaak om het bindend sociaal objectief van de gemeente te realiseren. Door de belastingvermindering en belastingvrijstelling wil de gemeente de ontwikkelaars aansporen om samen met sociale *huisvestingsmaatschappijen* of sociale verhuurkantoren voor bijkomende sociale (huur)woningen te zorgen. De vrijstellingen zoals voorzien, moeten los worden gezien van het opleggen van stedenbouwkundige lasten: ze worden bijvoorbeeld niet gecompenseerd door bijkomende stedenbouwkundige lasten.

Financiële impact

De gemeente zal hieruit extra inkomsten genereren. Het bedrag is moeilijk in te schatten, aangezien dit afhangt van het aantal aanvragen voor meergezinswoningen en verkaveling.

Stemming:

Met 12 stemmen voor (Evelien Janssens, Joris Verbaeten, Jean-Pierre Taverniers, Marleen Lefevre, Filip Havet, Loes Ginckels, Marc Rimanque, Conny Gevens, Hanne Wynants, Joris Denhaen, Hilde Schoovaerts, Glenn Coenen), 5 stemmen tegen (Christel Scheepmans, Katrien Vits, Benjamin Lefevre, Hans van Stiphout, Eddy Buccauw)

BESLUIT

Artikel 1: Vanaf 01/01/2026 tot en met 31.12.2031 (= heffingstermijn) wordt een contante belasting geheven op de creatie van bijkomende wooneenheden en bijkomende bouwpercelen. Dit reglement is van toepassing op de aanvragen omgevingsvergunning die ingediend worden vanaf 01/01/2026.

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 . Onder bijkomende wooneenheid wordt verstaan: de realisatie van een bijkomende wooneenheid ten opzichte van een op 31/12/2025 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:

2500 € per bijkomende 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:

2500 € per bijkomende 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 moet betaald worden na ontvangst van een uitnodiging daartoe en binnen de termijn van 30 dagen. Het bewijs van betaling blijkt uit de overschrijvingsbewijzen op de gemeentelijke rekening. Bij gebreke aan betaling wordt de belasting ingekohierd.

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

1. Voor zorgwonen. Deze vrijstelling is opgenomen in de definitie van bijkomende wooneenheid. 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 16 augustus 2021.
2. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze vrijstelling is gerechtvaardigd omdat het gaat om instellingen die handelen in functie van hun wettelijke opdracht tot het realiseren van sociale woningen.
3. Een vrijstelling voor de realisatie van sociale huisvesting door andere dan sociale huisvestingsmaatschappijen .

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 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.

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.

Aldus gedaan ter zitting, datum als boven

Bart Hendrix
Algemeen directeur

Evelien Janssens
Voorzitter

VOOR EENSLUIDEND
AFSCHRIFT



Bart Hendrix
Algemeen directeur

Evelien Janssens
Voorzitter