



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 30-11-2023

Aanwezig: Arno De Paepe, gemeenteraadsvoorzitter

Michel Vanderhasselt, burgemeester

Gunter Desmet, Sven De Paepe, Geert De Feyter, Steve Convents, Nele Vandenbulcke, schepenen

Frans Holsters, Fred Dielens, Jozef Borremans, Guido Van Cauwelaert, Rutger Belsack, Christiane Servranckx, Jochen De Mulder, Anna Parys, Sophie Claeys, Timo Schoukens, Kris De Meuter, Hannes Verdoodt, Ines Swaelens, Kristof De Leeuw, Vera Servranckx, Maria Segers, Yo De Beule, gemeenteraadsleden
Sieglinde De Mulder, algemeen directeur

Verontschuldigd: Hilde Van der Cruys, gemeenteraadslid

1. Belastingreglement op het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen en meerdere wooneenheden en bouwpercelen - aanpassing.

De Raad,

Bevoegdheid

Gelet op artikel 170, §4 Grondwet;

Gelet op artikel 40 § 3 van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017, zoals gewijzigd tot op heden;

Juridische grond

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

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van de Vlaamse Regering;

Gelet op het instrumentendecreet d.d. 24 mei 2023;

Considerans

Het lokaal bestuur is van oordeel dat de uitbouw van toegankelijke dienst- en hulpverlening ook belangrijk is om het recht op huisvesting te waarborgen. Alle burgers moeten bij het lokaal bestuur terecht kunnen met allerlei vragen betreffende wonen, maar ook voor een begeleiding naar een gepaste woonoplossing. Het lokaal bestuur wil tevens de doelgroep van de jonge gezinnen en ook het stijgend aantal ouderen niet uit het oog verliezen.

Hiervoor zullen de diverse woonprojecten in de gemeente, de sociale huisvestingsprojecten en/of andere woonvormen de nodige en specifieke aandacht krijgen. Het lokaal bestuur ontwikkelt hiertoe de nodige initiatieven.

Het lokaal bestuur staat ook in voor de aanleg en het onderhoud van de noodzakelijke infrastructuur (zoals hierna toegelicht in de niet limitatieve opsomming), dit om het woonklimaat in de gemeente zo leefbaar mogelijk te maken. Hieronder vallen o.a. onderhoud van wegen, voetpaden, fietspaden, speel- en ontmoetingspleinen,

Deze missie is tevens de basis om een goed woon- en leefklimaat voor haar inwoners te garanderen. Om deze doelstellingen te financieren heft de gemeente een algemene bouwbelasting. Deze belasting wordt verantwoord ten einde een gezonde financiële toestand van de gemeente te behouden bij het realiseren van de bovenvermelde doelstellingen.

Het lokaal bestuur wenst een uitbreiding van het toepassingsgebied, gebaseerd op de vaststelling dat de gemeente zowel bij kleine als grote(re) projecten van verkaveling of bijkomende wooneenheden 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 van infrastructuur voor voldoende kinderopvang;
- het behouden en uitbouw van onderwijsvoorzieningen zoals scholen ;
- het aanleggen, onderhouden of ondersteunen van sportinfrastructuur;
- het voorzien van jeugdinfrastructuur of infrastructuur voor verenigingen (jeugdhuis, fuifzaal, ontmoetingscentra);
- voorzieningen voor ouderen zoals een lokaal dienstencentrum;
- het voorzien en onderhouden van speelterreinen met speeltuigen en speelaanleidingen;
- 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 de verkeersveiligheid te verhogen.

Met deze extra inkomsten kan de gemeente een kwalitatieve omgeving met een voldoende voorzieningenniveau blijven garanderen. Deze belasting verlicht de financiële lasten van de gemeente.

Financiële impact

Voor haar algemene financiering heft de gemeente Ternat een belasting op bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen.

Jaarbudgetrekening: JAAR/GBB-CBS/0020-00/7370000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN

Raming opbrengst belasting: €31.000,00

Adviezen en voorstel

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 26 oktober 2023;

Stemming

Met 15 stemmen voor (Michel Vanderhasselt, Frans Holsters, Fred Dielens, Jozef Borremans, Gunter Desmet, Sven De Paepe, Christiane Servranckx, Geert De Feyter, Nele Vandenbulcke, Arno De Paepe, Jochen De Mulder, Steve Convents, Kristof De Leeuw, Vera Servranckx, Maria Segers), 9 stemmen tegen (Guido Van Cauwelaert, Rutger Belsack, Ines Swaelens, Anna Parys, Sophie Claeys, Timo Schoukens, Kris De Meuter, Hannes Verdoodt, Yo De Beule)

Besluit

Werking in de tijd van het belastingreglement

Artikel 1. - Voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 wordt een gemeentebelasting geheven op bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen.

Met ingang van 1 januari 2024 wordt het belastingreglement, goedgekeurd op de gemeenteraad van 29 juni 2023 en van toepassing sinds 1 juli 2023, gewijzigd door onderhavige beslissing van de gemeenteraad.

De gewijzigde tekst van het belastingreglement zal van toepassing zijn op het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen op basis van een omgevingsvergunning die werd afgeleverd in eerste aanleg vanaf 1 januari 2024.

Voor de belasting op bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen op basis van een omgevingsvergunning die in eerste aanleg werd afgeleverd voor 1 juli 2023, dit ongeacht de start van de werken voor het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen, blijft het belastingreglement van 19 december 2019 onverkort van toepassing.

Voor de belasting op bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen op basis van een omgevingsvergunning die in eerste aanleg werd afgeleverd vanaf 1 juli 2023 tot en met 31 december 2023, dit ongeacht de start van de werken voor het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen, blijft het belastingreglement van 29 juni 2023 onverkort van toepassing.

Belastbaar voorwerp

Artikel 2. - Er wordt een gemeentebelasting geheven op bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen, evenals op bijkomende wooneenheden en bijkomende bouwpercelen. De belasting is verschuldigd voor elke start van werken voor het bouwen,



herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen en dit op het moment van het afleveren van de omgevingsvergunning in eerste aanleg.

De belasting op het bouwen, herbouwen, en verbouwen van woningen en gebouwen, is verschuldigd voor:

1. Alle gebouwde of herbouwde gebouwen en wooneenheden, met inbegrip van de afhankelijkheden van het voornaamste gebouw, zoals: werkplaatsen, magazijnen, stalplaatsen, garages e.d., alsmede voor de fabrieken, de werkplaatsen, de stapelplaatsen, serres en loodsen.
 2. Uitbreiding, door verbouwing, van een bestaande wooneenheid of een bestaand gebouw.
- De belasting op bijkomende wooneenheden en bijkomende bouwpercelen is verschuldigd voor elke bijkomende wooneenheid of bijkomende bouwpercelen zoals gedefinieerd in huidig belastingreglement.

Definities

Artikel 3. - Een wooneenheid is elke eenheid in een woongebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt, hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt om autonoom te kunnen functioneren: een woon- of verblijfsruimte in combinatie met een toilet, een douche of bad en een keuken of kitchenette.

- Een gebouw is een gebouwd onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

- Onder bijkomende wooneenheid wordt verstaan: de realisatie van een bijkomende wooneenheid ten opzichte van een op 30 juni 2023 vergunde wooneenheid en dit op dezelfde kavel, bouwperceel of binnen, bovenop of palend aan een bestaand gebouw.

Als bijkomende wooneenheid wordt niet beschouwd:

- het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de in de verkavelingsvoorschriften voorziene aantal wooneenheid of 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 vrij liggend 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 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 om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

- Onder bijkomende bouwpercelen wordt verstaan: een grond of perceel waarop een woning kan gebouwd worden via verkavelen 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.

- Onder gebouwen met een agrarische functie wordt begrepen: gebouwen bestemd en gebruikt door een zelfstandige of een vennootschap van wie de beroeps- of bedrijfsdoeleinden uitsluitend bestaan uit landbouw en/of tuinbouw; onder landbouw wordt begrepen: een bedrijfsmatige exploitatie gericht op akkerbouw en/of weidebouw en/of bosbouw en/of veeteelt; onder tuinbouw wordt begrepen: een bedrijfsmatige exploitatie gericht op groenteteelt, fruitteelt, boomkwekerij andere dan bosboomkwekerij, sierteelt, kweek van tuinbouwzaden, plantgoed en/of aanverwante teelten.

Belastingplichtige

Artikel 4. - De belasting is verschuldigd door de aanvrager/houder van de omgevingsvergunning.



De eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het gebouw of de wooneenheid of het bouwperceel is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

In geval van onverdeeldheid zijn alle mede-eigenaars of mede-houders van een zakelijk recht zoals bedoeld in de vorige paragraaf hoofdelijk gehouden met de aanvrager/houder van de omgevingsvergunning tot betaling van de belasting.

Berekeningswijze en tarief

Artikel 5. - Belastingtarief op het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen

1. De belasting wordt berekend op het totale bouwvolume volgens de omgevingsvergunning en bedraagt:

- | | | |
|----|---|-----------------------|
| a) | Voor woningen en gebouwen van 0 tot en met 750 m ³ | 0,00 €/m ³ |
| b) | Voor woningen en gebouwen > 750 m ³ | 1,17 €/m ³ |

2. Voor gebouwen met een agrarische functie wordt de belasting berekend op het totale bouwvolume volgens de omgevingsvergunning en bedraagt 0,59 €/m³.

3. Elk gedeelte van een kubieke meter wordt beschouwd als een gehele kubieke meter. De belasting wordt berekend in verhouding tot het totaal volume van het gebouw of woning (na uitvoering van de werken), met inbegrip van de bruikbare ondergrondse gedeelten, maar met uitzondering van de eigenlijke grondvesten. De meting gebeurt op basis van het bruto-bouwvolume van een constructie/gebouw/woning, gemeten met inbegrip van de buitenmuren en het dak. De gemene muren worden slechts voor de helft van hun dikte mee in rekening gebracht.

4. Bij het vergroten van een bestaand gebouw of woning wordt de belasting berekend op de kubieke meter van het bijgevoegd gedeelte, alsof de belasting reeds voldaan zou geweest zijn voor het vroeger reeds bestaande gedeelte (met dien verstande dat voor de grens van 750 m³ rekening wordt gehouden met het totale volume van het gebouw of de woning na uitvoering van de verbouwwerken).

5. In het geval van een regularisatie geldt de vrijstelling voor de eerste 750 m³ niet en wordt de belasting geheven vanaf de eerste m³ aan een verdubbeld tarief van 2,34 €/m³.

6. De belasting wordt jaarlijks, op 1 januari automatisch herzien op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex, volgens volgende formule:

$$\text{Nieuw tarief} = \frac{\text{oud tarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

De basisindex is de gezondheidsindex van toepassing voor de maand december 2019.

De nieuwe index is de gezondheidsindex van toepassing in de loop van de maand december die voorafgaat aan de herziening van het bedrag van de belasting.

De verkregen resultaten worden naar de hogere euro afgerond.

7. Belastingen beneden 10 € worden niet ingevorderd.

8. Indien de belasting op bijkomende bouwpercelen of bijkomende wooneenheden verschuldigd is voor het betreffende bouwperceel of de betreffende bijkomende wooneenheid, wordt deze belasting afgetrokken van het belastingtarief op het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen zoals deze verschuldigd is voor het betreffende gebouw of wooneenheid, zonder dat deze verrekening aanleiding kan geven tot het niet verschuldigd zijn of enige teruggaaf van de belasting op bijkomende bouwpercelen of bijkomende wooneenheden.

Artikel 6. - Tarief bijkomende bouwpercelen

De belasting op bijkomende bouwpercelen wordt vastgesteld als volgt:

- | | |
|----|---|
| 1. | 1 bijkomend bouwperceel: 1.000 EUR per bouwperceel = 1.000 EUR |
| 2. | 2 bijkomende bouwpercelen: 2.000 EUR per bouwperceel = 4.000 EUR |
| 3. | 3 bijkomende bouwpercelen: 3.000 EUR per bouwperceel = 9.000 EUR |
| 4. | 4 bijkomende bouwpercelen: 4.000 EUR per bouwperceel = 16.000 EUR |
| 5. | 5 bijkomende bouwpercelen: 5.000 EUR per bouwperceel = 25.000 EUR |
| 6. | 6 bijkomende bouwpercelen: 6.000 EUR per bouwperceel = 36.000 EUR |
| 7. | 7 bijkomende bouwpercelen: 7.000 EUR per bouwperceel = 49.000 EUR |
| 8. | 8 bijkomende bouwpercelen: 8.000 EUR per bouwperceel = 64.000 EUR |



9. 9 bijkomende bouwpercelen: 9.000 EUR per bouwperceel = 81.000 EUR
10. 10 bijkomende bouwpercelen en meer: 10.000 EUR per bouwperceel = 100.000 EUR (en oplopend)

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 bouwpercelen voor het bepalen van het tarief, het aantal bijkomende bouwpercelen dat gecreëerd werd in de oorspronkelijk omgevingsvergunning vermeerderd worden met het aantal bijkomend gecreëerde bouwpercelen in de nieuwe omgevingsvergunning.

De reeds betaalde bedragen van alle voorgaande toepassingen van dit reglement op het betreffende bouwperceel binnen de 10 jaar op de betreffende verkaveling worden verrekend in min bij de aanslag.

Artikel 7. - Tarief bijkomende wooneenheden

De belasting op bijkomende wooneenheden wordt vastgesteld als volgt:

1. 1 bijkomende wooneenheid: 1.000 EUR per wooneenheid = 1.000 EUR
2. 2 bijkomende wooneenheden: 2.000 EUR per wooneenheid = 4.000 EUR
3. 3 bijkomende wooneenheden: 3.000 EUR per wooneenheid = 9.000 EUR
4. 4 bijkomende wooneenheden: 4.000 EUR per wooneenheid = 16.000 EUR
5. 5 bijkomende wooneenheden: 5.000 EUR per wooneenheid = 25.000 EUR
6. 6 bijkomende wooneenheden: 6.000 EUR per wooneenheid = 36.000 EUR
7. 7 bijkomende wooneenheden: 7.000 EUR per wooneenheid = 49.000 EUR
8. 8 bijkomende wooneenheden: 8.000 EUR per wooneenheid = 64.000 EUR
9. 9 bijkomende wooneenheden: 9.000 EUR per wooneenheid = 81.000 EUR
10. 10 bijkomende wooneenheden en meer: 10.000 EUR per wooneenheid = 100.000 EUR (en oplopend)

Artikel 8. - De belasting bedoeld in artikel 5, 6 en 7 is verschuldigd op het moment van het afleveren van de omgevingsvergunning in eerste aanleg. 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.

Vrijstelling

Artikel 9. - Vrijstellingen:

1. Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn niet onderworpen aan de belasting zoals bedoeld in de artikelen 5, 6 en 7 van dit belastingreglement
2. Indien er sociale bouwpercelen of sociale wooneenheden opgenomen worden in de omgevingsvergunning betreffende het projectgebied, zullen bij de berekening van de belasting deze sociale bouwpercelen of wooneenheden niet meegeteld worden voor het berekenen van de belasting zoals bedoeld in artikel 5, 6 en 7. 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.
3. De gebouwen, opgetrokken in het algemeen belang door publiekrechtelijke rechtspersonen of door verenigingen zonder winstoogmerk, voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen.

Wijze van inning

Artikel 10.

1. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.
2. De belasting is verschuldigd bij het afleveren van de omgevingsvergunning.

Bezwaarprocedure

Artikel 11. - De belastingplichtige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk,



gemotiveerd en ondertekend worden ingediend. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgende op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien dagen na de indiening ervan.

Algemene bepalingen

Artikel 12. - De vestiging, de invordering en de geschillenprocedure gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Bestuurlijk toezicht

Artikel 13. - Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Artikel 14. - Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2024.

Het belastingreglement op het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2019 blijft van toepassing op de belastbare feiten die zich hebben voorgedaan voor 1 juli 2023.

Het belastingreglement op het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen en op meerdere bouwpercelen en wooneenheden, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2023 blijft van toepassing op de belastbare feiten die zich hebben voorgedaan van 1 juli 2023 tot en met 31 december 2023.

De bekendmaking alsook de inwerkingtreding van deze verordening gebeurt respectievelijk en overeenkomstig artikels 285 t/m 288 van het decreet lokaal bestuur.

NAMENS DE RAAD,

Algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

Gemeenteraadsvoorzitter,
(get.) Arno De Paepe

Voor eensluidend afschrift,
Ternat, 4 december 2023

Algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

Gemeenteraadsvoorzitter,
(get.) Arno De Paepe

