

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING van 18-12-2025

Aanwezig:

Sophie Claeys, voorzitter gemeenteraad

Ines Swaelens, burgemeester

Luc Wachtelaer, Karolien Huylebroek, Kris De Meuter, Rutger Belsack, Anna Parys, schepenen

Frans Holsters, Jozef Borremans, Gunter Desmet, Geert De Feyter, Christiane Servranckx,

Kathleen Platteau, Arno De Paepe, Steve Convents, Vera Servranckx, Yo De Beule, Silke

Billens, Maarten Babeliowsky, Daan Sorgeloos, Ann De Bolle, Kris Biesemans, Dennis Van

der Putten, Lesley De Schepper, gemeenteraadsleden

Sieglinde De Mulder, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Sven De Paepe, raadslid

Belastingreglement op het bouwen 2026 - 2031**De raad,****Toelichting**

Aan het begin van elke legislatuur, voor het vaststellen van de meerjarenplanning, dienen de belastingen en retributies vastgesteld te worden.

De gemeente heft voor de periode 2026–2031 een belasting op het bouwen, uitbreiden en herbouwen van woningen en andere gebouwen, het aanleggen van zwembaden, zwembijvers en verhardingen en het creëren van bijkomende wooneenheden binnen een gebouw met derde of hogere bouwlaag. Met deze belasting beogen we een doelgerichte sturing van de ruimtelijke invulling, met als uitgangspunt een beperkter ruimtebeslag, een doordachte verdichting waar verantwoord en gerichte investeringen plaatsvinden in een kwalitatieve woonomgeving met groene kernen en volwaardige ontmoetingsplaatsen. De structuur van de bestaande bouwbelasting wordt vereenvoudigd en er wordt een evenwichtige tariefsystematiek ingevoerd die rekening houdt met de impact van projecten op gemeentelijke voorzieningen.

Bevoegdheid

- Grondwet - artikel 170
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 - artikel 40 en 41 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad

Juridische grond

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en uitvoeringsbesluiten
- Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen
- Bestuursdecreet van 7 december 2018 betreffende de openbaarheid van bestuur
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen
- Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2019
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 met betrekking tot de gemeentefiscaliteit
- Raadsbesluit van 29 juni 2023 betreffende de belasting op het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen en op meerdere bouwpercelen en wooneenheden



Considerans

De gemeente staat onder een toenemende ruimtelijke druk en streeft naar een duurzaam, kwalitatief en efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Bouw- en verbouwactiviteiten, evenals het aanleggen van zwembaden, zwembijvers en bijkomende verhardingen, hebben een aanzienlijke impact op de gemeentelijke infrastructuur, de openbare ruimte, de mobiliteit, de waterhuishouding en de leefomgevingskwaliteit.

Om het creëren van nieuwe wooneenheden mogelijk te maken en tegemoet te komen aan de woonneed, is het noodzakelijk om bijkomende investeringen te voorzien in infrastructuur, leefbaarheid en klimaatbestendige maatregelen zoals waterbuffering, parken en schaduwrijke ruimtes. De huidige belasting vormt een passend instrument om deze kosten te compenseren en een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren, binnen een kwalitatieve woonomgeving.

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.

Om de belasting proportioneel en rechtvaardig te maken, wordt ze berekend op basis van het toegenomen bouwvolume. Wanneer een gebouw met dezelfde hoofdfunctie wordt vervangen en de sloop deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag, wordt enkel het verschil in bouwvolume belast. Dit is billijk omdat dergelijke projecten in hoofdzaak een bestaande situatie vernieuwen en in beginsel geen substantiële bijkomende druk op infrastructuur of ruimtegebruik veroorzaken, zoals andere vormen van herbouw in beginsel wel doen.

Dossiers die worden ingediend als regularisatie van reeds uitgevoerde, niet vooraf vergunde handelingen, verschillen wezenlijk van vooraf vergunde projecten doordat zij: (i) bijkomende onderzoekskosten, planlasten en handavingscoördinatie meebrengen (dossierreconstructie, controle op conformiteit en impactmitigatie), (ii) de ruimtelijke planning en rechtszekerheid onder druk zetten, en (iii) een onevenwicht kunnen creëren ten aanzien van aanvragers die voorafgaand vergunning verkregen. Dat het om die objectieve redenen en met het oog op rechtszekerheid en preventie van ongeoorloofde uitvoeringen, verantwoord is te voorzien in een gedifferentieerd tarief voor regularisaties.

Het hogere tarief voor zwembaden, zwembijvers en verhardingen is verantwoord omdat deze ingrepen een wezenlijke impact hebben op de waterhuishouding en bijkomende compenserende maatregelen vereisen. De gemeente wil een klimaatbewust ruimtegebruik stimuleren.

Het hogere tarief voor bijkomende wooneenheden binnen een gebouw met derde of hogere bouwlaag weerspiegelt de bijkomende inspanningen die nodig zijn om deze vorm van verdichting kwalitatief mogelijk te maken. Dergelijke ingrepen dragen bij aan een efficiënter ruimtegebruik en bijkomend woonaanbod, maar vragen tegelijk extra investeringen in gemeentelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, mobiliteit en de leefkwaliteit van de omgeving. Het hogere tarief staat in verhouding tot deze noodzakelijke investeringen en ondersteunt een evenwichtige inpassing in het bestaande weefsel.

De volumebelasting houdt rekening met de toename van het fysieke ruimtebeslag als gevolg van bouw- en uitbreidingswerken, terwijl het forfait voor bijkomende wooneenheden binnen een gebouw met derde of hogere bouwlaag gericht is op het opvangen van de bijkomende belasting op publieke voorzieningen en infrastructuur. Beide heffingen hebben een complementair karakter en worden om die reden gezamenlijk toegepast.

Projecten van overheden, sociale huisvestingsmaatschappijen, instellingen van openbaar nut en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden dienen een publiek belang en dragen bij aan maatschappelijke basisvoorzieningen. Het is daarom niet passend om deze actoren bijkomend te belasten voor investeringen die de gemeenschap rechtstreeks ten goede komen.

Sociale huisvesting vervult een essentiële rol in het realiseren van een betaalbaar en inclusief woonaanbod. Om de ontwikkeling van sociale wooneenheden te stimuleren, worden deze niet meegeteld bij de berekening van de belasting. Indien de sociale



bestemming niet wordt gerealiseerd, wordt de belasting alsnog geheven om misbruik te voorkomen en te verzekeren dat de vrijstelling enkel wordt toegepast wanneer het sociale doel effectief wordt bereikt.

Werken die volgens de regelgeving zijn vrijgesteld van vergunningsplicht, worden ook vrijgesteld van belasting. Deze ingrepen worden door de wetgever als beperkt in impact beschouwd, waardoor het proportioneel is om ze niet te onderwerpen aan dezelfde belastingregels als vergunningsplichtige projecten.

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente te financieren.

Ingevolge drie aangenomen amendementen, ingediend door de raadslid Gunter Desmet namens #Volks worden volgende wijzigingen aangebracht in het reglement:

- In artikel 10 wordt een 4de punt toegevoegd:
"De eerste schijf van 750 m³ van woningen en gebouwen wordt vrijgesteld van de bouwbelasting (0 euro / m³)."
- In artikel 10 wordt bij het 3de punt toegevoegd:
"Sowieso geldt een vrijstelling voor de eerste 50 m² verharding in de voortuin (0 euro / m³)."
- In artikel 5 wordt toegevoegd:
"Voor de agrarische bedrijven bedraagt de belasting € 100 per begonnen schijf van 50 m³ bouwvolume."

Financiële impact

Voor haar algemene financiering heft de gemeente Ternat een belasting op bouwen. De opbrengst van deze belasting wordt geraamd op € 100.000. De opbrengsten worden geboekt op jaarbudgetrekening JAAR/GBB/0020-00/7370000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Adviezen en voorstel

- Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 25 november 2025
- Drie amendementen ingediend door raadslid Gunter Desmet namens #Volks dewelke unaniem ontvankelijk gestemd werden

Stemming

Met 24 niet gestemd (Sophie Claeys, Ines Swaelens, Luc Wachtelaer, Karolien Huylebroek, Kris De Meuter, Rutger Belsack, Anna Parys, Frans Holsters, Jozef Borremans, Gunter Desmet, Geert De Feyter, Christiane Servranckx, Kathleen Platteau, Arno De Paepe, Steve Convents, Vera Servranckx, Yo De Beule, Silke Billens, Maarten Babeliowsky, Daan Sorgeloos, Ann De Bolle, Kris Biesemans, Dennis Van der Putten, Lesley De Schepper)

Besluit

Werking in de tijd van het belastingreglement

Artikel 1. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt een gemeentebelasting geheven op:

- het bouwen, uitbreiden en herbouwen van woningen en andere gebouwen
- het aanleggen van zwembaden, zwembijvers en verhardingen
- het creëren van bijkomende wooneenheden binnen een gebouw met derde of hogere bouwlaag
- het regulariseren van de voormelde handelingen.

Met ingang van 1 januari 2026 wordt het belastingreglement op het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen en meerdere wooneenheden en bouwpercelen, goedgekeurd op de gemeenteraad van 30 november 2023 en van toepassing sinds 1 januari 2024 vervangen door onderhavige beslissing van de gemeenteraad.

Onderhavig belastingreglement zal vanaf 1 januari 2026 van toepassing zijn voor alle aanvragen tot omgevingsvergunning waarvoor in eerste aanleg nog geen beslissing is genomen. Voor alle aanvragen voor omgevingsvergunningen waarvoor op 1 januari 2026 reeds een beslissing in eerste aanleg is genomen, blijft het reglement, goedgekeurd op de gemeenteraad van 30 november 2023, van kracht.

Belastbaar voorwerp en tijdstip



Artikel 2. Er wordt een gemeentebelasting geheven op:

- het bouwen, uitbreiden en herbouwen van woningen en andere gebouwen
- het aanleggen van zwembaden, zwembijvers en verhardingen
- het creëren van bijkomende wooneenheden binnen een gebouw met derde of hogere bouwlaag
- het regulariseren van voormelde handelingen.

De belasting is verschuldigd vanaf het ogenblik dat de omgevingsvergunning uitvoerbaar is, dit wil zeggen: vanaf het moment waarop de vergunning overeenkomstig de bepalingen van de VCRO en het Omgevingsvergunningsdecreet mag worden uitgevoerd, na het verstrijken van de wachttermijnen en eventuele schorsende beroepen.

Definities

Artikel 3. Een **wooneenheid** is een ruimte of geheel van aaneensluitende ruimten hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, alleenstaande of groep van samenlevende personen.

Onder **bijkomende wooneenheid** wordt verstaan: de realisatie van een bijkomende wooneenheid ten opzichte van het aantal vergunde of vergund geachte wooneenheden op het ogenblik van de aanvraag tot omgevingsvergunning en dit op dezelfde kavel, bouwperceel of binnen, bovenop of palend aan een bestaand gebouw. Bij regularisatieaanvragen wordt het aantal bijkomende wooneenheden bepaald door vergelijking met de laatst rechtsgeldig vergunde of vergund geachte toestand voor het uitvoeren van de werken, die het voorwerp uitmaken van de regularisatie.

Als bijkomende wooneenheid wordt niet beschouwd:

- een bijkomende wooneenheid die onder de definitie van zorgwonen valt (zoals bedoeld in de Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2019).
- **Bouwlaag**: een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Zolderruimtes waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, worden niet aanzien als een bouwlaag. Onder een bouwlaag wordt wel verstaan elke verdieping die binnen het dakvolume is ingericht als een volwaardige gebruiksruimte, zoals een dakappartement, ongeacht de vorm of helling van het dak.
- **Bouwvolume**: cfr. artikel 4.1.1. 2° VCRO: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.
- **Hoofdfunctie**: de functie die in de omgevingsvergunning voor het gebouw als voornaamste of primair vergunde functie is aangeduid. Bij een gebouw met meerdere functies is de hoofdfunctie de functie die, na uitvoering van de werken, het grootste bruto-vloeroppervlak of bruto-bouwvolume van het gebouw inneemt.
- **Verharding**: Elke wijziging van het bodemoppervlak door het aanbrengen van kunstmatige materialen, zelfs als die waterdoorlatend zijn, zoals grasdallen, grind of poreuze klinkers.

Belastingplichtige

Artikel 4. De belasting is verschuldigd door de aanvrager van de omgevingsvergunning. De aanvrager van de omgevingsvergunning blijft aangeduid als belastingplichtige ook in geval van overdracht van de vergunning. 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 van de omgevingsvergunning tot betaling van de belasting.



Berekeningswijze en tarief

Artikel 5. Belastingtarief op het bouwen, herbouwen en uitbreiden van woningen en andere gebouwen

De belasting wordt berekend op basis van het toegenomen bouwvolume, met name:

- Bij nieuwbouw: het bouwvolume van de nieuwbouw
- Bij uitbreiding: het verschil in bouwvolume na en voor de werken
- Bij herbouw van een gebouw zonder wijziging van de hoofdfunctie én op voorwaarde dat de sloop uitdrukkelijk deel uitmaakt van dezelfde omgevingsvergunning: het verschil in bouwvolume na en voor de werken
- Bij herbouw in alle andere gevallen: het bouwvolume van de nieuwbouw.

De belasting bedraagt € 200 per begonnen schijf van 50 m³ bouwvolume. De belasting is van toepassing op alle types gebouwen en overdekte constructies.

Voor de agrarische bedrijven bedraagt de belasting € 100 per begonnen schijf van 50 m³ bouwvolume.

Artikel 6. Belastingtarief op het creëren van bijkomende wooneenheden binnen een gebouw met derde of hogere bouwlaag.

De belasting wordt berekend op het totaal aantal bijkomende wooneenheden, gecreëerd door het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen binnen een bestaand of nieuw gebouw met derde of hogere bouwlaag, en bedraagt € 20.000 per bijkomende wooneenheid, ongeacht op welke bouwlaag deze wooneenheid zich bevindt.

Artikel 7. Belastingtarief op het aanleggen van zwembaden, zwembijvers en verhardingen.

De belasting wordt berekend op basis van de oppervlakte van de zwembaden, zwembijvers en verhardingen en bedraagt € 500 per begonnen schijf van 50 m².

Artikel 8. 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 2025. 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. Na indexering wordt het nieuwe tarief van de belasting afgerond naar de hogere euro.

Artikel 9. Indien een omgevingsproject meerdere belastbare handelingen omvat, wordt de belasting per onderscheiden belastbare grondslag berekend en vervolgens gecumuleerd.

Onder onderscheiden belastbare grondslagen wordt verstaan: (i) het toegenomen bouwvolume zoals bedoeld in artikel 5, (ii) het aantal bijkomende wooneenheden zoals bedoeld in artikel 6, en (iii) de belastbare oppervlakten zoals bedoeld in artikel 7. De cumulatie leidt niet tot dubbele belasting voor hetzelfde element, aangezien elk onderdeel op een eigen objectieve grondslag wordt geheven.

Indien de aanvraag tot omgevingsvergunning een (gedeeltelijke) regularisatie betreft, wordt het totale belastingtarief verdubbeld.

Vrijstelling

Artikel 10. Vrijstellingen:

1. Dossiers ingediend door of in naam van volgende entiteiten zijn vrijgesteld van de belasting:

- Overheids(instanties)
- woonmaatschappijen
- Instellingen van openbaar nut
- Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

2. Indien er sociale wooneenheden opgenomen worden in de omgevingsvergunning, zullen deze sociale wooneenheden niet meegeteld worden voor het berekenen van de belasting. 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.



Indien zou blijken dat de betrokken wooneenheden alsnog niet ingevuld worden in het kader van sociale huisvesting, zal alsnog de belasting geheven worden. De belasting wordt alsdan verschuldigd op het ogenblik van de vaststelling dat niet voldaan werd aan de bestemming van sociale huisvesting.

3. De van vergunning vrijgestelde zwembaden, zwembijvers en verhardingen zijn vrijgesteld van de belasting en worden dus niet meegenomen in de berekening van artikel 7.

Sowieso geldt een vrijstelling voor de eerste 50 m² verharding in de voortuin (0 euro / m²).

4. De eerste schijf van 750 m³ van woningen en gebouwen wordt vrijgesteld van de bouwbelasting (0 euro / m³).

Wijze van inning

Artikel 11. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Bezwaarprocedure

Artikel 12. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet 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 kalenderdagen na de indiening ervan.

Algemene bepalingen

Artikel 13. 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 14. Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Artikel 15. Dit belastingreglement heft het vorige belastingreglement van 29 juni 2023 op, treedt in werking op 1 januari 2026 en geldt voor alle aanvragen tot omgevingsvergunning waarvoor op 1 januari 2026 nog geen beslissing in eerste aanleg is genomen.

De bekendmaking van deze verordening gebeurt overeenkomstig artikels 285 t.e.m. 288 van het decreet lokaal bestuur.

NAMENS DE RAAD,

algemeen directeur,
(get.) Sieglinde De Mulder

voorzitter gemeenteraad,
(get.) Sophie Claeys

Voor eensluidend afschrift,
Ternat, 19 december 2025

algemeen directeur
Sieglinde De Mulder



voorzitter gemeenteraad
Sophie Claeys