

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 18 december 2025

Aanwezig

Glenn Lambert, voorzitter

Luc Vannieuwenhuyze, burgemeester

Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier

Van Nieuwenhuyse, Bert Verdru, Marie De Cloet, Klaas Carrette, schepenen

Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilt, Simon Bekaert, Nele Callens-Gelaude, Hedwig

Verdoodt, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Joris Vande Vyvere, Jean-Marie

Gunst, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Bernard De Marez, Lieven Vaneeckhoute, Koen Desmet, Filip

Naert, Stijn Dermul, Isabelle Van de Cappelle, gemeenteraadsleden

Hendrik Vandenbruwane, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Pieterjan Delbaere, gemeenteraadslid

GR/2025/322 - Reglement belasting op het realiseren van bijkomende wooneenheden en woonkavels - Vaststellen.

Bevoegdheid

De grondwet, in het bijzonder artikel 41, 162 en 170§4 over de fiscale bevoegdheid van de gemeenten en de bevoegdheid van de gemeenteraad inzake het invoeren van een belasting.

Het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 2, artikel 40§3 en artikel 41.

Juridische grond

Het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28.05.2010, 17.02.2012 en 03.05.2024.

De omzendbrief KB/ABB/2019/2 van 15.02.2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur in het bijzonder artikel 369 over de reglementen in geval van vrijwillige samenvoeging van gemeenten.

Besluit van de gemeenteraad van Tielt 05.12.2019 betreffende 'Belasting op het realiseren van verkavelingen of meergezinswoningen met meer dan 2 woongelegenheden – gecoördineerde versie'.

Verwijzingsdocumenten

20191205_Belasting_verkavelingen_meer_dan_2_woongelegenheden_gecoördineerde_versie.pdf
, 20251218_GR_Belasting_bijkomende wooneenheden en woonkavels.pdf

Feiten, context en argumentatie

Het reglement zoals goedgekeurd bij besluit van de gemeenteraad van Tielt van 05.12.2019 betreffende 'Belasting op het realiseren van verkavelingen of meergezinswoningen met meer dan 2 woongelegenheden' wordt ingevolge de bepalingen van artikel 369 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 van rechtswege opgeheven m.i.v. 01.01.2026.

Rekening houdende met de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, wordt voorgesteld om een belasting op het realiseren van bijkomende wooneenheden en woonkavels vast te stellen voor de jaren 2026 tot en met 2031. 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 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. Dit reglement bepaalt wie de belasting moet betalen, waarop ze van toepassing is, hoe het bedrag berekend wordt, en op welke manier ze wordt geïnd.

De stad heft een belasting bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor:

- het realiseren van een verkaveling;
- het bouwen van een groepswoningbouwproject of meergezinswoning met minstens 2 wooneenheden;
- het verbouwen of uitbreiden van één of meerdere woongebouwen waardoor het aantal wooneenheden met minstens 1 toeneemt.

De belasting wordt gradueel opgebouwd.

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.

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 oorspronkelijk omgevingsvergunning vermeerderd worden met het aantal bijkomend gecreëerde bijkomende kavels in de nieuwe omgevingsvergunning. De reeds betaalde bedragen van alle voorgaande toepassingen van dit reglement binnen de 10 jaar op de betreffende verkaveling worden verrekend in min bij de aanslag.

Financiële gevolgen

De geraamde ontvangsten uit de belasting op het realiseren van bijkomende wooneenheden en woonkavels worden opgenomen in het meerjarenplan 2026-2031.

Stemming

Met 18 stemmen voor (Glenn Lambert, Luc Vannieuwenhuyze, Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier Van Nieuwenhuyse, Bert Verdru, Marie De Cloet, Klaas Carrette, Simon Bekaert, Nele Callens-Gelaude, Hedwig Verdoodt, Joris Vande Vyvere, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Stijn Dermul), 12 stemmen tegen (Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilt, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Jean-Marie Gunst, Bernard De Marez, Lieven Vaneckhoute, Koen Desmet, Filip Naert, Isabelle Van de Cappelle)

Besluit

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1

Het reglement betreffende de belasting op het realiseren van bijkomende wooneenheden en woonkavels wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 als volgt vastgesteld:

DOEL VAN HET REGLEMENT

Artikel 1

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 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.

Dit reglement bepaalt wie de belasting moet betalen, waarop ze van toepassing is, hoe het bedrag berekend wordt, en op welke manier ze wordt geïnd.

DE BELASTBARE PERIODE

Artikel 2

de belasting wordt geheven voor de periode vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

DE BELASTBARE GRONDSLAG OF HET BELASTBAAR FEIT

Artikel 3

De stad heft een belasting bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor:

- *het realiseren van een verkaveling;*
- *het bouwen van een groepswooningbouwproject of meergezinswoning met minstens 2 wooneenheden;*
- *het verbouwen of uitbreiden van één of meerdere woongebouwen waardoor het aantal wooneenheden met minstens 1 toeneemt.*

DEFINITIES

Artikel 4

In dit reglement betekent:

- *Wooneenheid = lokaal of geheel van aansluitende lokalen welke autonoom kunnen functioneren en hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen; worden niet beschouwd als wooneenheden: zorgwoningen en de eenheden die deel uitmaken van toeristische accommodatie of van collectieve verblijfsaccommodaties, zoals tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, kazernes, internaten, verblijfsaccommodaties voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, kloosters, opvangcentra,...*
- *Bijkomende wooneenheid = de realisatie van een bijkomende wooneenheid ten opzichte van een op 31 december 2025 vergunde wooneenheid.*
- *Verkavelen = een grond vrijwillig verdelen in twee of meer onbebouwde 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.*
- *Bijkomende kavel = een grond of perceel die ontstaat door te verkavelen en waarop een woning kan gebouwd worden.*

DE BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 5

De belastingplichtige is de begunstigde van de omgevingsvergunning.

BEREKINGSGRONDSLAG EN TARIEF OF AANSLAGVOET

Artikel 6

De belasting wordt gradueel als volgt opgebouwd:

- *Project van 1 t.e.m. 5 wooneenheden/kavels: € 1.000 per bijkomende wooneenheid/kavel*
- *Project van 6 t.e.m. 10 wooneenheden/kavels: € 1.500 per bijkomende wooneenheid/kavel*
- *Project van 11 t.e.m. 19 wooneenheden/kavels: € 2.000 per bijkomende wooneenheid/kavel*
- *Project vanaf 20 wooneenheden/kavels: € 2.500 per bijkomende wooneenheid/kavel*

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.

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 oorspronkelijk omgevingsvergunning vermeerderd worden met het aantal bijkomend gecreëerde bijkomende kavels in de nieuwe omgevingsvergunning. De reeds 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 7

De tarieven zoals vermeld in het belastingreglement worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, waarbij volgende formule wordt toegepast:

Het geïndexeerde nieuwe tarief = $\frac{\text{basistarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$

Basistarief = tarief zoals vermeld in het belastingreglement.

Nieuwe index is de verhoogde of verlaagde index van de maand september voorafgaand aan de indexering.

De aanvangsindex is de gezondheidsindex van de maand september 2025.

VRIJSTELLINGEN EN/OF VERMINDERINGEN

Artikel 8

Van de belasting wordt vrijgesteld:

- De sociale huisvestingsmaatschappijen
- Zorg Tielt

WIJZE VAN INNING EN BETALING

Artikel 9

De belasting wordt contant ingevorderd bij het afleveren van de vergunning in eerste aanleg. Als de contante inning niet kan wordt uitgevoerd, wordt de belasting een kohierbelasting.

TERUGBETALING VAN DE BELASTING

Artikel 10

De belasting wordt enkel terugbetaald wanneer de belastingplichtige aantoont dat de vergunning is vervallen of wanneer hij aantoont 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 opheffing van de vergunning.

BEZWAARMOGELIJKHEID

Artikel 11

De belastingschuldige (of zijn vertegenwoordiger) kan bezwaar indienen tegen:

- de belastingaanslag

Dit gebeurt bij het college van burgemeester en schepenen, volgens de regels van het decreet van 30 mei 2008 over het heffen, innen en betwisten van provincie- en gemeentebelastingen.

INWERKTREDING

Artikel 12

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026

BEKENDMAKING

Artikel 13

Dit reglement wordt bekendgemaakt via de website van de stad.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2026.

Artikel 3

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017.

Namens de raad,

algemeen directeur,
Hendrik Vandenbruwane

voorzitter
Glenn Lambert

Voor éénsluidend afschrift,

algemeen directeur
Hendrik Vandenbruwane

burgemeester
Luc Vannieuwenhuyze