

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

GR/2025/253

Zitting van 17/12/2025

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, schepenen

Guido Vaganée, Geert Teughels, Karl Theerens, Marcel Claes, Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Chantal Jacobs, Jef Jacobs, gemeenteraadsleden
Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Jan Fonderie, Wim Van der Donckt, gemeenteraadsleden

Financiën - Reglement 'Belasting op het verlenen van bepaalde omgevingsvergunningen vanaf de inwerkingtreding stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen tot en met 31/12/2031': Vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld voor de periode vanaf de inwerkingtreding van de stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen t.e.m. 2031, een belasting te heffen op het verlenen van bepaalde omgevingsvergunningen zoals voorzien in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen.

Voorgeschiedenis

26/11/2025: Besluit van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de definitieve vaststelling stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen.

Feiten en context

Met de inwerkingtreding van het Instrumentendecreet werden duidelijke verplichtingen vastgelegd rond het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen bij zonevremde ontwikkelingen. Sinds 01/01/2024 zijn gemeenten verplicht om bij bepaalde zonevremde stedenbouwkundige handelingen financiële lasten op te leggen. Hiertoe dient een gemeentelijke verordening te worden vastgesteld. De voorziene lasten dienen vastgesteld te worden in een afzonderlijk belastingreglement.

Juridische grond

- De gecoördineerde Grondwet van 17/02/1994, meer bepaald:
 - Art. 41 dat bepaalt dat de uitsluitend gemeentelijke of provinciale belangen door de gemeenteraden of de provincieraden worden geregeld volgens de beginselen bij de Grondwet vastgesteld;
 - Art. 162 dat bepaalt dat de provinciale en gemeentelijke instellingen bij de wet worden geregeld;
 - Art. 170, §4, dat bepaalt dat geen last of belasting kan door de agglomeratie, de federatie van gemeenten en de gemeente worden ingevoerd dan door een beslissing van hun raad.
- Het Decreet over het lokaal bestuur, meer bepaald:
 - Art. 40, §3 dat bepaalt dat de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vaststelt en dat deze reglementen o.m. betrekking kunnen hebben op de gemeentelijke belastingen en retributies;
 - Art. 41/14 dat bepaalt dat de bevoegdheid tot het vaststellen van gemeentebelastingen en tot het vaststellen van de machtiging tot het heffen van retributies en de voorwaarden ervan (inclusief verminderingen en vrijstellingen) tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad behoort. Deze bevoegdheid kan m.a.w. niet aan het college van burgemeester en schepenen worden toevertrouwd.
- Het Decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het Decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning, meer bepaald art. 75, §3, 4°.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20/04/2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones.
- Het Decreet van 26/05/2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (instrumentendecreet).
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen van 26/11/2025.

Argumentatie

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Om als bestuur voldoende voorspelbaarheid en rechtszekerheid te creëren voor bouwheren en initiatiefnemers, die vaak met lange voorbereidingstermijnen werken, wordt geopteerd voor een gefaseerde invoering van de belasting bedoeld in artikelen 5, 6, 7, 9 en 10 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen. In het eerste jaar van toepassing wordt een overgangsmaatregel voorzien waarbij slechts 25% van de in het belastingreglement artikel 6 §2, §3, §4 vastgelegde tarieven wordt aangerekend voor omgevingsvergunningen, die definitief en uitvoerbaar worden tussen de datum van inwerkingtreding van het reglement en 31/12/2026. Vanaf 01/01/2027 wordt 100% van de tarieven aangerekend. Deze overgangsmaatregel laat toe om voor lopende

en kort op stapel staande projecten de betrokken actoren hun projectplanning en financiële planning tijdig af te stemmen op het nieuwe regelgevend kader.

Financiële gevolgen

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, A9.13 Stedenbouwkundige verordening lasten/Belasting op het bouwen en verbouwen.

Financieel advies:

FA 2025/00328 van 30/11/2025: Gunstig

Stemming

Met 16 stemmen voor (Daan Versonnen, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Lola Vanderweyen, Marcel Claes, Julie De Clerck, Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Edwin Stevens, Conny Van den Brande, Chantal Jacobs), 6 stemmen tegen (Guido Vaganée, Geert Teughels, Karl Theerens, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Jef Jacobs), 1 onthouding (Peggy Aerts)

Besluit:

Artikel 1 - Stelt het reglement 'Belasting op het verlenen van bepaalde omgevingsvergunningen vanaf de inwerkingtreding stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen tot en met 31/12/2031' vast als volgt:

Artikel 1 - De belastbare grondslag of het belastbaar feit

De gemeente heft een Belasting op het verlenen van definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 4,5,6,7,9,10§1 en 15§1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen.

Artikel 2 - De belastbare periode

De belasting wordt geheven voor de periode vanaf de inwerkingtreding stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen tot en met 31/12/2031.

Artikel 3 - Definities

Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

- *Bruto bouwvolume: het 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 (niet limitatieve voorbeeldenlijst), gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld, uitgedrukt in m³;*
- *Bruto vloeroppervlakte: het totaal van de boven- en ondergrondse vloeroppervlakte 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 (niet-limitatieve voorbeeldenlijst) gemeten met inbegrip van buitenmuren en de*

beloopbare (met een minimale hoogte van 2m) kelders en zolderruimtes. Bij verbouwing wordt enkel belast de ruimte waarmee het bestaande gebouw vermeerderd werd, uitgedrukt in m².

- *Definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning: een verleende omgevingsvergunning waartegen geen administratief beroep bij een hogere vergunningverlenende overheid meer open staat of waarbij geen beroepsprocedure meer hangende is en waarvan geen afstand is gedaan.*
- *Woon- en/of verblijfsgeschiedenis: een woning of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één of meer personen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een appartement, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.*

Artikel 4 - De belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende na afgifte van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning waarvan geen afstand is gedaan.

Artikel 5 - Hoofdelijkheid

Indien de omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend namens meerdere aanvragers, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 6 - Berekeningsgrondslag en tarief

§1. De belasting verschuldigd in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen een financiële last wordt opgelegd, wordt als volgt bepaald:

1. In de gevallen bedoeld in artikel 4, 1) van voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen:

- a. *1,50 euro per m² bruto vloeroppervlakte bij omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen of herbouwen van woningen of woonprojecten, te rekenen vanaf 100m² totale bruto vloeroppervlakte per woon en/of verblijfsgeschiedenis;*
- b. *1,50 euro per m² bruto vloeroppervlakte bij omgevingsvergunningsaanvragen voor het uitbreiden van woningen of woonprojecten, wat betreft de uitbreiding waardoor de totale bruto vloeroppervlakte van de betrokken uitgebreide woon- en/of verblijfsgeschiedenis 100m² overstijgt;*
- c. *1,50 euro per m² bruto vloeroppervlakte bij omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen of herbouwen van een vrijstaand bijgebouw bij de woning of het woonproject, te rekenen vanaf 40m² totale bruto vloeroppervlakte van het bijgebouw;*
- d. *1,50 euro per m² bruto vloeroppervlakte bij omgevingsvergunningsaanvragen voor het uitbreiden van een vrijstaand bijgebouw bij de woning of het woonproject, wat betreft de uitbreiding waardoor de totale bruto vloeroppervlakte van het totaal aan bijgebouwen 40m² overstijgt;*
- e. *0,5 euro per m³ bruto bouwvolume voor constructies met een andere functie dan vermeld onder a) t.e.m. d):*

2. In het geval bedoeld in artikel 4, 2) van voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen: 1.000,00 euro per extra woon- en/of verblijfsgelegenheid in de nieuw vergunde toestand ten opzichte van de vorige toestand (zorgwoningen niet inbegrepen);
3. In het geval bedoeld in artikel 4, 3) van voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen: 2.000,00 euro per bijkomend bebouwbaar lot bij omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden;
- §2. De belasting verschuldigd in de gevallen bedoeld in artikelen 5, 6 en 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen bedraagt:
1. 10.000,00 euro per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de bouw van een nieuwe woning;
 2. 2.500,00 euro voor het herbouwen van een zonevreemde constructie, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 3. 25,00 euro per m³ bruto volume voor het uitbreiden van een zonevreemde constructie, conform de artikelen 4.4.15 en 4.4.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 4. 250,00 euro voor het verbouwen van een zonevreemde constructie, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 1. 50,00 euro per m² bruto vloeroppervlakte van het (deel van het) bebouwde onroerend goed waarvan de functie wijzigt naar de functie wonen, in toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 2. 10,00 euro per m² bruto vloeroppervlakte van het (deel van het) bebouwde onroerend goed waarvan de functie wijzigt naar een andere functie dan wonen, in toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- §3. De belasting verschuldigd in de gevallen bedoeld in artikel 9, §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen bedraagt 20.000,00 euro per ontbrekende autoparkeerplaats, zoals vastgesteld in de verleende omgevingsvergunning. De belasting verschuldigd in de gevallen bedoeld in artikel 9, §2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen bedraagt 5.000,00 euro voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden die handelen over 10 of meer woon- en/of verblijfsgelegenheden of kavels voor woningbouw. De bedragen vermeld in het eerste en tweede lid worden geïndexeerd op dezelfde wijze als bepaald in §1, lid 2 van dit artikel.
- §4. De belasting verschuldigd in de gevallen bedoeld in artikel 10 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen bedraagt 125,00 euro per gevelde naaldboom en 250,00 euro per gevelde loofboom waarvoor een last in natura onder de vorm

van een heraanplant van bomen op eigen terrein of binnen het grondgebied van de gemeente Bonheiden onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.

§5. De belastingen bedoeld in de vorige paragrafen van dit artikel zijn cumuleerbaar indien het een omgevingsvergunning betreft die binnen eenzelfde artikel onder meerdere toepassingsgebieden valt of onder het toepassingsgebied van twee of meer in voormelde paragrafen beschreven gevallen valt.

§6. De hierboven vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex en zullen jaarlijks en van rechtswege worden aangepast op 1 januari, op basis van de volgende formule:

Aangepast bedrag = $\frac{\text{basisbedrag} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$

Waarbij:

- de basisbedragen de bedragen vermeld in deze verordening zijn;
- het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van november voorafgaand aan de indexering;
- het basisindexcijfer het indexcijfer van november 2025 is.

Artikel 7 - Vrijstellingen en/of verminderingen

- Van de belasting bij afgifte van een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 4 en artikel 9§2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen zijn vrijgesteld omgevingsvergunningsaanvragen:
 - door het openbaar bestuur of een intergemeentelijk samenwerkingsverband waarin de gemeente Bonheiden participeert;
 - ingediend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of de door haar erkende vennootschappen, evenals door de Vlaamse Landmaatschappij en haar gewestelijke en plaatselijke vennootschappen;
 - met een openbaar nut, daaronder eveneens begrepen omgevingsvergunningsaanvragen die bestemd zijn voor de realisatie van o.m. kinderopvang, scholen, ziekenhuizen, rusthuizen en andere soortgelijke collectieve zorginstellingen;
 - ingediend door woonmaatschappijen als bedoeld in Boek 4, Deel 1, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
 - die een tijdelijk karakter hebben met een duurtijd van maximaal 3 jaar of waarvan het voorwerp een tijdelijk karakter heeft en waarbij de vergunde, opgerichte constructie binnen 3 jaar na oprichting wordt gesloopt;
 - voor alleenstaande, niet omsloten afdaken;
 - voor herstelwerken genoodzaakt door vernieling of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.
- Van de belasting bij afgifte van een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 10 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen zijn vrijgesteld:
 - omgevingsvergunningen voor ontbossing verleend voor ontbossing in functie van vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen, op voorwaarde dat die ontbossing opgenomen is in een beheersplan dat is goedgekeurd op grond van artikel 25, 43§1, 43§2 of 43§3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990, van artikel 34§1 van het Decreet van 21

oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu op opgenomen is in een natuurbeheerplan dat is goedgekeurd conform artikel 16octies van het voormeld Natuurbehoudsdecreet;

- *omgevingsvergunningen voor ontbossing en/of het vellen van bomen op een terrein waarvoor door de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor diezelfde ontbossing en/of te vellen bomen reeds integraal werd gecompenseerd, dan wel een financiële last werd opgelegd conform artikel 10.*

Artikel 8 - Wijze van inning en betalingstermijn

De belasting is verschuldigd na afgifte van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning waarvan geen afstand is gedaan.

De belasting wordt contant betaald tegen afgifte van een betalingsbewijs of via overschrijving na ontvangst van een betalingsverzoek. Als de contante inning niet kan worden uitgevoerd, wordt de belasting een kohierbelasting.

Onverminderd de mogelijkheid tot verlenging van de betaaltermijn voorzien in artikel 17, §5 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen en onverminderd de betaalverplichting neergelegd in artikel 17, §1, lid 1 van voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, is de belasting betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van de uitnodiging tot betaling.

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelasting.

Artikel 9 - Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Artikel 10 - Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking overeenkomstig het bepaalde in artikel 288 van het Decreet over het lokaal bestuur, met dien verstande dat dit besluit slechts in werking treedt samen met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen.

Artikel 2 - Stelt volgende overgangsmaatregel vast voor het eerste jaar (2026):

§1. Om een geleidelijke invoering van de belasting bedoeld in artikelen 5, 6, 7, 9 en 10 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij omgevingsvergunningen te waarborgen en de rechtszekerheid voor initiatiefnemers te vergroten, geldt voor alle definitief en uitvoerbaar verleende omgevingsvergunningen waarvan de datum van afgifte ligt tussen de datum van inwerkingtreding van dit reglement en 31/12/2026, een overgangsmaatregel.

§2. Het overeenkomstig het belastingreglement artikel 6 §2, §3, §4 verschuldigde bedrag wordt in deze periode beperkt tot vijfentwintig procent (25%) van het volgens de berekeningsgrondslag en tarieven vastgestelde bedrag.

§3. Voor alle definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunningen met datum van afgifte vanaf 01/01/2027, is honderd procent (100%) van de belasting verschuldigd. Artikel 3 - Maakt deze beslissing, overeenkomstig artikel 285 en 288 van het Decreet over het lokaal bestuur, binnen de 10 dagen bekend op de gemeentelijke website en brengt de toezichthoudende overheid, overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur hiervan dezelfde dag op de hoogte.

Voor eensluidend uittreksel:

[SIG01]

[SIG02]