

Uittreksel

Gemeenteraad d.d. 24 november 2025

AANWEZIG:

Tim Vandenput, Burgemeester
Patrick Demaerschalk, Joy Sergeys, Joris Pijpen,
Stefanie van Dooren, Schepenen
Eva De Bleeker, Voorzitter
Pieter Muyldermans, Timothy Rowies, Jo Portois,
Caroline Lagrange, Véronique Desmet, Anke Claassen,
Erwin Gysens, Natascha Pierlé, Lander De Saveur,
Carmen De Rudder, Alicia Laureys, Laura Fluyt,
Phaedra Bovijn, Wietse Laureys, Raadsleden
Brecht Van den Bogaert, Waarnemend algemeen
directeur

VERONTSCHULDIGD:

Luc Meganck, Raadslid

**INTERNE ZAKEN. FINANCIËLE DIENST. BELASTING OP HET BOUWEN EN
HERBOUWEN VAN GEBOUWEN. HERNIEUWING 2026 - 2031. BESLUIT.**

Verantwoordelijke ambtenaar: Fayaz Ahmed Sharman

Bevoegd lid van het college: Tim Vandenput

Voorgeschiedenis

- 13 december 2021: goedkeuring belasting op het bouwen en herbouwen van gebouwen tijdens de gemeenteraadszitting voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2024.
- 25 november 2024: goedkeuring van het belastingreglement op het bouwen en herbouwen van gebouwen tijdens de gemeenteraadszitting voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Feiten en context

De belasting op het bouwen en herbouwen van gebouwen werd goedgekeurd tijdens de gemeenteraad van 25 november 2024 voor een periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Juridische gronden

- De Grondwet, meer bepaald artikelen 41, 162 en 170, § 4.
- Het Wetboek van de inkomstenbelastingen van 10 april 1992 en het Invorderingswetboek van 13 april 2019.
- Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikelen 2, 40 § 3, 41, 14°, 56, § 3, 7°, 252, 285 t.e.m. 288 en 326 t.e.m. 335.
- Het Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF).
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009.
- Het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 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 Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten naar aanleiding van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning.
 - Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen.
 - Het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, met als bijlage 1 de Vlaamse lijst en als bijlage 2 de provinciale lijst.
 - Titel IV en V van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.
 - Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II).
 - Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (VLAREM II).
 - Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.
 - De Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
 - De Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.
 - Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
 - Het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2024 betreffende de belasting op het bouwen en herbouwen van gebouwen.

Advies

/

Argumentatie

De hernieuwing van de belasting op het bouwen en herbouwen van gebouwen voor het aanslagjaar 2025, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 november 2024, vervalt op 31 december 2025. De gemeente wenst de belasting op het bouwen en herbouwen van gebouwen te hernieuwen voor de aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031.

De gemeente Hoeilaart heeft beslist om de belasting op het bouwen, verbouwen en herbouwen van gebouwen te hernieuwen voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031. Deze beslissing is ingegeven door zowel financiële als maatschappelijke en ruimtelijke motieven.

De gemeente is genoodzaakt belastingen te heffen omwille van haar financiële toestand en de noodzaak om het gemeentelijk budget in evenwicht te houden. Bouwactiviteiten brengen immers aanzienlijke kosten met zich mee op het vlak van infrastructuur, mobiliteit, openbare netheid en dienstverlening. Door een belasting te heffen op bouwprojecten kunnen deze kosten op een billijke wijze verdeeld worden onder de initiatiefnemers van dergelijke projecten.

Daarnaast sluit deze belasting aan bij de ruimtelijke beleidsdoelstellingen van de gemeente. Ze draagt bij tot het stimuleren van duurzaam ruimtegebruik, het verminderen van bijkomende verharding, het bevorderen van compact bouwen en het

vernieuwen van het gebouwenbestand. De opbrengsten van deze belasting worden aangewend om deze doelstellingen actief te ondersteunen en te realiseren. De belasting is verschuldigd door de houder van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De eigenaar van het gebouw is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling. In geval van onverdeeld eigendom zijn alle mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk.

De belasting is van toepassing op het bouwen, verbouwen, uitbreiden en herbouwen van gebouwen, zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen, ongeacht of deze rechtstreeks verbonden zijn met het hoofdgebouw. De berekening gebeurt op basis van het bijkomend volume van het gebouw, inclusief buitenmuren, bruikbare ondergrondse gedeelten en zolders, maar exclusief funderingen. Gemene muren worden voor de helft van hun dikte meegerekend.

Het tarief van de belasting is progressief opgebouwd:

- 0,60 euro per m³ voor de eerste 500 m³;
- 1,20 euro per m³ voor het volume tussen 500 m³ en 1000 m³;
- 2,00 euro per m³ voor het volume boven 1000 m³.

Voor landbouwannexen zoals schuren, stallen, serres en industriële loodsen zonder woonfunctie geldt een uniform tarief van 0,31 euro per m³, ongeacht het volume.

De gemeente Hoeilaart toont haar maatschappelijke betrokkenheid door vrijstellingen en verminderingen toe te kennen aan projecten die bijdragen aan het algemeen belang. Zo zijn er vrijstellingen voorzien voor sociale woningbouw, gebouwen die in aanmerking komen voor gewestelijke premies, en gebouwen bestemd voor openbare diensten. Ook gebouwen zonder winstoogmerk, bestemd voor erediensten, onderwijs of welzijnszorg, kunnen onder voorwaarden genieten van een opschorting van de belasting gedurende vijf jaar.

Voor grote gezinnen zijn er verminderingen voorzien: een woning gebouwd door een gezin met drie kinderen ten laste krijgt een vermindering van 20%, oplopend tot 50% bij zes kinderen of meer. Voor gebouwen die deels op het grondgebied van Hoeilaart liggen, wordt enkel belasting geheven op het deel dat effectief binnen de gemeentegrenzen valt.

De belasting dient betaald te worden bij de afgifte van de omgevingsvergunning, in handen van de financieel directeur, die een ontvangstbewijs opstelt. De vestiging, invordering en geschillenregeling verlopen conform het decreet van 30 mei 2008 betreffende provincie- en gemeentebelastingen. Het reglement wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en via het digitaal loket bezorgd aan de toezichthoudende overheid, conform het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Door deze belasting draagt de belastingplichtige bij aan een leefbare, duurzame en goed uitgeruste gemeente. Het reglement biedt bovendien voldoende sociale correcties en vrijstellingen om rechtvaardigheid en maatschappelijke meerwaarde te garanderen.

De gemeente is genoodzaakt om belastingen te heffen omwille van haar financiële toestand en de noodzaak om het budget in evenwicht te houden.

Financieel advies

Voor deze belasting werd het volgende ontvangstkrediet voorzien in het voorstel meerjarenplan 26-31:

Jaarlijkse ontvangst van 40.000,00 euro.

BESLUIT:

Eenparig aangenomen.

Artikel 1

Heffingstermijn en belastbaar feit

Met ingang van 1 januari 2026, voor een termijn eindigend op 31 december 2031 wordt ten behoeve van de gemeente een contantbelasting gevestigd op het bouwen, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen.

De belasting wordt berekend naar rato van het totaal volume van het gebouw, met inbegrip van de buitenmuren en van de bruikbare ondergrondse gedeelten en van de zolders, doch met uitsluiting van de eigenlijke grondvesten. De gemene muren worden slechts voor de helft van hun dikte in aanmerking genomen.

Artikel 2

Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de houder van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De eigenaar van het gebouw is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. Ingeval van onverdeeldheid zijn de onverdeelde eigenaars van het gebouw hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 4

Berekeningsgrondslag en tarief

De belasting wordt vastgesteld als volgt:

- 0,60 euro per m³ voor de eerste 500 m³.
- 1,20 euro per m³ voor het volume begrepen tussen 500 m³ en 1000 m³.
- 2,00 euro per m³ voor het volume boven 1000 m³.

Zij is van toepassing zowel op het hoofd- als op de bijgebouwen, al dan niet rechtstreeks met het hoofdgebouw verbonden, met uitzondering van de vrijstaande bijgebouwen vermeld onder artikel 5.

Artikel 5

Uitzonderingen

Aan een uniform tarief van 0,31 euro per kubieke meter, zonder inhoudsbeperking, worden onderworpen:

- alle landbouwannexen (schuren, stallen, loodsen, serres ...) al dan niet afgescheiden van het woongedeelte.
- alle industriële loodsen, in zover er geen enkele woonfunctie in geïntegreerd is.

Artikel 6

Vrijstellingen

De belasting is niet verschuldigd voor:

- het bouwen van gebouwen door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.
- het bouwen van gebouwen die voldoen aan de voorwaarden door de gewestelijke overheid gesteld voor het verlenen van premies en toelagen om niet voor het bouwen en verbouwen, door het privaat initiatief, van woningen.
- de constructie en reconstructie van gebouwen bestemd voor de openbare diensten van de staat, de gewesten, de provincie, de gemeenten en de ondergeschikte besturen.
- het bouwen, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van gebouwen zonder winstoogmerk, die ofwel bestemd zijn voor de uitoefening van erediensten of van onderwijs, ofwel aangewezen zijn als hospitalen, klinieken, dispensaria, bejaardentehuizen of andere gelijkaardige welzijnsinrichtingen; voor wat de

toepassing van deze alinea betreft, wordt de betaling van de taks opgeschort gedurende een periode van vijf jaar, aanvangend zodra het gebouw onder dak is en voor zover uit een door het schepencollege ingesteld onderzoek blijkt dat geen lucratief doel wordt nagestreefd. Mocht deze situatie in de loop van bedoelde periode veranderen, dan is de taks onmiddellijk betaalbaar. Na aldus vijf jaar te zijn opgeschort is de belasting niet meer eisbaar.

Artikel 7

Verminderingen

Wanneer een gebouw gedeeltelijk is opgericht op het grondgebied van de gemeente Hoeilaart en gedeeltelijk op het grondgebied van een andere gemeente, wordt de bouwbelasting uitsluitend geheven op het gedeelte van de constructie dat zich effectief binnen de grenzen van de gemeente Hoeilaart bevindt.

Voor een woning die wordt gebouwd door een gezin met kinderen ten laste, waarvoor kinderbijslag wordt uitgekeerd, wordt de bouwbelasting verminderd als volgt:

- met 20% bij drie kinderen ten laste;
- met 30% bij vier kinderen ten laste;
- met 40% bij vijf kinderen ten laste;
- met 50% bij zes of meer kinderen ten laste.

Artikel 8

Wijze van innen

De belasting dient bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen betaald te worden in handen van de financieel directeur die hiervoor een ontvangstbewijs zal opstellen.

Artikel 9

Bezwaar

Op grond van het Decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting door de belastingplichtige een bezwaar worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

Behoudens latere wijzigingen bepaalt het Decreet dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn.

Het bezwaarschrift moet, 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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de inning van de contantbelasting.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Verwijzingsbepaling naar WIB 92 en Invorderingswetboek

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn van overeenkomstige toepassing op de provincie- en gemeentebelastingen:

- de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;
- het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Artikel 10

Bekendmaking en inwerkingtreding

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Het belastingreglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 285, 286 en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Uittreksel voor

De financiële dienst, de communicatiedienst, de dienst Omgeving, de technische dienst en de toezichthoudende overheid.

Namens de Raad,

get. Brecht Van den Bogaert
Waarnemend algemeen directeur
Voor eensluidend afschrift

get. Eva De Bleeker
Voorzitter

Brecht Van den Bogaert
Waarnemend algemeen directeur

Eva De Bleeker
Voorzitter