
Zitting van maandag 11 september 2017

Aanwezig

mevrouw Anita Van den Bulck, voorzitter; de heer Dis Van Berckelaer, burgemeester; de heer Walter Kiebooms, schepen; de heer Kristof Van de Velde, schepen; de heer Joris Heirbaut, schepen; de heer Tom Verboven, schepen; mevrouw Rita Schouppe-Moons, schepen; de heer Geert Van de Laar, raadslid; mevrouw Wendy Somers, raadslid; de heer Peter Vindevogel, raadslid; mevrouw Rita Verdickt, raadslid; de heer Peter Van Hoof, raadslid; mevrouw Lucienne Bogaerts, raadslid; mevrouw Ann Coemans, raadslid; mevrouw Resy Beets, raadslid; mevrouw Miche De Ceuster-Claessens, raadslid; mevrouw Marian Lauwers, raadslid; mevrouw Nana Horemans, raadslid; de heer Jorn Lenders, raadslid; de heer Jan Adams, raadslid; mevrouw Kathleen Sebreghts, secretaris

Verontschuldigd

de heer Ken Casier, schepen

13	Reglement - Woonbeleid - goedkeuring
-----------	---

Aanleiding en context

De motivatienota van stedenbouwkundige last werd besproken tijdens de gedachtenwisseling van 23 november 2016.

Juridische grond

- Artikel 170 §4 van de Grondwet bepaalt: geen last of belasting kan door de agglomeratie, de federatie van gemeenten en de gemeente worden ingevoerd dan door de beslissing van hun raad.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen.
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 die de ruimtelijke context, het vergunningsbeleid en de handhaving regelt.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 42, §3 van het gemeentedecreet : De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Onverminderd de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Financiële weerslag

Financiële informatie

De stedenbouwkundige last zal gebruikt worden voor de aanleg van een financiële reserve in functie van het grond- en pandenbeleid en voor investeringen in lokale woonondersteunende voorzieningen.

Motivering

Nieuwe woonontwikkelingen kunnen op termijn voor de gemeente een bijkomende investering met zich meebrengen. Zeker wanneer ze gepaard gaan met de aanleg van bijkomende infrastructuur en openbaar domein. Dit vraagt onderhoud en inzet van personeel.

Nieuwe woonontwikkeling en de verandering van de bevolkingssamenstelling kunnen bovendien nieuwe noden creëren of kunnen ertoe leiden dat het bestaande aanbod ontoereikend wordt. Dit brengt met zich mee dat de gemeente moet investeren in de toename van lokale woonondersteunende voorzieningen zoals buurtgroen, open ruimte, recreatiemogelijkheden, sport, onderwijs, aanleg buurtparkings, kwalitatieve dienstverlening,...

Om dit bijkomend aanbod te kunnen waarborgen heeft de gemeente voldoende financiële middelen nodig. Uitbreiding van het openbaar domein en patrimonium vraagt meer onderhoud en op termijn meer manschappen. Investeren in groen en open ruimte vraagt een doordacht grond- en pandenbeleid waarvoor een financiële reserve noodzakelijk is.

Extra financiële middelen kunnen in zekere mate gegenereerd worden met de toepassing van artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

§1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, kunnen lasten ondermeer betrekking hebben op:

- 1. de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt vermeden;*
- 2. de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stemme, vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.*

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

Indien de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, dan hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de betrokken lasten, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elk van de lasten afzonderlijk.

§2. Lasten zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

§3. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

Aanvullingen op het agendapunt

Amendement 1

Raadslid Marian Lauwers stelt voor om de lasten te herbekijken. Het lijkt CD&V wenselijk om eengezinswoningen een lagere last toe te kennen dan meergezinswoningen in functie van het gewenst woonbeleid.

Burgemeester Dis Van Berckelaer benadrukt dat het de bedoeling is om mensen die een ééngesinswoning willen bouwen vrijgesteld worden van de last.

Volgens raadslid Marian Lauwers moet er een duidelijker verschil zijn tussen de lasten voor een ééngesinswoning en meergezinswoningen. Daarom wordt voorgesteld om de lasten te verdubbelen met uitzondering van de last voor de bouw van een ééngesinswoning.

Met éénparigheid van stemmen wordt dit amendement aangenomen.

Amendement 2

De fractie CD&V wil hoogbouw ontmoedingen. Daarom vinden ze dat alle m² boven de vierde bouwlaag nog eens bijkomend belast moet worden.

Dit voorstel willen ze mee opgenomen zien in het reglement woonbeleid.

Met 9 stemmen voor (Miche De Ceuster, Nana Horemans, Jorn Lenders, Jan Adams, Resy Beets, Lucienne Bogaerts, Ann Coemans, Wendy Somers, Marian Lauwers), 10 stemmen tegen (Rita Schouppe-Moons, Tom Verboven, Joris Heirbaut, Dis Van Berckelaer, Walter Kiebooms, Kristof Van de Velde, Geert Van de Laar, Rita Verdickt, Peter Vindevogel, Anita Van den Bulck) en 1 onthouding (Peter Van Hoof) wordt dit amendement verworpen.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 17 stem(men) voor: Anita Van den Bulck; Dis Van Berckelaer; Walter Kiebooms; Kristof Van de Velde; Joris Heirbaut; Tom Verboven; Rita Schouppe-Moons; Geert Van de Laar; Peter Vindevogel; Rita Verdickt; Peter Van Hoof; Lucienne Bogaerts; Resy Beets; Miche De Ceuster-Claessens; Nana Horemans; Jorn Lenders; Jan Adams

- 3 onthouding(en): Wendy Somers; Ann Coemans; Marian Lauwers

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement in bijlage, dat integraal deel uitmaakt van dit besluit, betreffende het woonbeleid goed mits verdubbeling van de bedragen voor meergezinswoningen en wordt artikel 3 als volgt aangepast:

Artikel 3

Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt een stedenbouwkundige last opgelegd volgens de volgende modaliteiten:

	bedrag per wooneenheid voor ééngesinswoningen	bedrag per wooneenheid voor meergezinswoningen
projecten van 2 tem 10 wooneenheden	250 euro	500 euro
projecten van 11 tem 20	500 euro	1.000 euro

wooneenheden projecten van 21 wooneenheden en meer	1.000 euro	2.000 euro
--	------------	------------

Artikel 2

Het gemeenteraadsbesluit wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Bijlagen

1. Gemeentelijk reglement inzake woonbeleid.doc

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
namens de Gemeenteraad

de secretaris
Kathleen Sebreghts

de voorzitter
Anita Van den Bulck

voor eensluidend uittreksel

de secretaris
Kathleen Sebreghts

de voorzitter
Anita Van den Bulck

Gemeentelijk reglement inzake woonbeleid

Artikel 1

De gemeente Borsbeek heft met ingang van 1 oktober 2017 en voor een periode eindigend op 31 december 2019, een last op het realiseren van nieuwe wooneenheden die zich op haar grondgebied bevinden.

Artikel 2

Dit reglement is van toepassing op alle omgevingsvergunningen die worden ingediend, voor zover deze aanvragen voldoen aan de bepalingen van het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De bepalingen zijn van toepassing op:

1. Verkavelingen bestemd voor woningbouw.
2. Groepswoningbouwprojecten
3. De bouw of herbouw van gezinswoningen
4. De bouw of herbouw van appartementsgebouwen
5. Groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in de voorgenoemde punten en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een projecthouder wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of projecthouder te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

Artikel 3

Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt een stedenbouwkundige last opgelegd volgens de volgende modaliteiten:

	bedrag per wooneenheid voor ééngezinswoningen	bedrag per wooneenheid voor meergezinswoningen
projecten van 2 tem 10 wooneenheden	250 euro	500 euro
projecten van 11 tem 20 wooneenheden	500 euro	1.000 euro
projecten van 21 wooneenheden en meer	1.000 euro	2.000 euro

De berekening wordt bepaald op het totaal aantal wooneenheden per project, niet per hogervermelde indeling van het aantal.

De berekening geldt voor de totaliteit van het projectgebied en kan niet opgedeeld worden door fasering van het project of deelprojecten van naast- en aanliggende percelen met gelijkwaardige stedenbouwkundig programma door dezelfde verkavelaar of projecthouder te ontwikkelen gronden.

Indien voor de realisatie van de hogervermelde projecten de aanleg van een weg of infrastructuur nodig is die zal worden opgenomen in het openbaar domein blijft de totale investering voor de

inrichting van dit openbaar domein ten laste van de opdrachtgever op zijn rechtverkrijgende en wordt dit kosteloos overgedragen aan de gemeente.

Artikel 4

De eigendommen gelegen op de grenslijn, worden slechts belast voor het gedeelte dat op het grondgebied van de gemeente Borsbeek is gelegen.

Artikel 5

De last wordt niet toegepast wanneer openbare besturen bouwen.

Artikel 6

De last wordt gelegd op het eigendom en is solidair verschuldigd door de houder van de omgevingsvergunning, de eigenaar of zijn rechtverkrijgende.

De factuur zal verstuurd worden in het 1^{ste} deel van het jaar volgend op de start van de werken.

Artikel 7

Met het oog op de invordering van onbetwiste en opeisbare niet-fiscale schuldvorderingen kan de financieel beheerder een dwangbevel uitvaardigen, gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen. Een dergelijk dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot, conform art. 94 van het gemeentedecreet.