

Belastingreglement op het bouwen, herbouwen en verbouwen van woningen en gebouwen

Artikel 1 - Heffingstermijn en belastbaar feit

Met ingang van 1 januari 2026 voor een termijn eindigend op 31 december 2031 wordt een belasting geheven op het bouwen, verbouwen en herbouwen van woningen en gebouwen.

Dit belastingreglement is van toepassing op omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen die vanaf 1 januari 2026 worden afgeleverd.

Artikel 2 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1. Bouwen: het oprichten van een nieuwe woning of gebouw.
2. Herbouwen: slopen en opnieuw opbouwen van een woning of gebouw of een gedeelte ervan.
3. Verbouwen: aanpassen van een bestaande woning of gebouw, al dan niet met een toename of afname aan het volume van de woning of het gebouw.
4. De aflevering van een vergunning: de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, inclusief de weigering van de vergunning.
5. Bijkomend volume: het volume van de nieuw opgerichte woning of het gebouw en het toegenomen volume van de woning of het gebouw bij het verbouwen van een woning of gebouw.

Artikel 3 - Belastbaar tijdstip

De belasting is verschuldigd vanaf het ogenblik dat de vergunde werken beëindigd zijn. De werken worden als beëindigd beschouwd als de bouwwerken winddicht zijn.

Artikel 4 - Belastingplichtige

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

De eigenaar van het gebouw, op het moment van het beëindigen van de werken, is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

In geval van onverdeeldheid zijn de onverdeelde eigenaars van het gebouw hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 5 - Berekeningsgrondslag en tarief

De belasting wordt berekend per kubieke meter voor al de gebouwen, met inbegrip van alle aanhorigheden zoals werkplaatsen, magazijnen, stallen, garages alsook voor fabrieken, werkhuizen en stapelplaatsen.

Indien een gebouw wordt uitgebreid, wordt de belasting berekend volgens per kubieke meter van het bijgebouwde gedeelte. De belasting is in dit geval niet meer verschuldigd over de reeds bestaande constructies.

De belasting voor de gebouwde, herbouwde en verbouwde gedeelten bedraagt 1,24 euro per m³.

De minimumbelasting voor nieuwbouw bedraagt 930,00 euro per wooneenheid.

De minimumbelasting voor verbouwing/uitbreiding van een bestaand gebouw bedraagt 60,00 euro.

Elk gedeelte van een kubieke meter wordt beschouwd als een gehele kubieke meter.

De berekening van het bijkomend volume begint op het waterpas van de straat voor bouwwerken die daar uitkomen en op het waterpas van de grond van binnenplaats of tuin voor binnenwaartse bouwwerken.

De belasting wordt berekend in verhouding tot het totaal volume van het gebouw, met inbegrip van de bruikbare ondergrondse gedeelten, maar met uitsluiting van de eigenlijke grondvesten.

De gemene muren worden slechts voor de helft van hun dikte in aanmerking genomen.

De bouwwerken, opgericht op grond, gedeeltelijk gelegen op het gebied van de gemeente en gedeeltelijk op dit van een andere gemeente, worden slechts belast voor het gedeelte op het grondgebied van de gemeente Wommelgem.

Artikel 6 - Vrijstellingen

Zijn van de belasting vrijgesteld:

1. Het bouwen, herbouwen of verbouwen van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, die vrijgesteld zijn van de onroerende voorheffing overeenkomstig artikel 2.1.6.0.1, 1°- 3° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.
2. Het bouwen, herbouwen of verbouwen van woonhuizen of handelshuizen met genot van het gemeentelijke renovatie- of saneringscontract / gemeentelijke toelage woningrenovatie, de Vlaamse renovatiepremie, de Vlaamse verbeteringspremie en de Vlaamse aanpassingspremie voor ouderen.
3. Het bouwen, herbouwen of verbouwen van woningen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, evenals door het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en het OCMW.
4. Het bouwen van bouwwerken met een voorlopig karakter, dit wil zeggen deze welke binnen het jaar na hun oprichting terug worden gesloopt.
5. Het heropbouwen van door oorlogsfeiten of door brand vernielde of beschadigde gebouwen, op voorwaarde dat:
 - a. de oorspronkelijke aard van het gebouw geëerbiedigd blijft (woonhuis, fabriek, enzovoort);

EN

- b. - de heropbouw geschiedt op het perceel van het geteisterd eigendom en voor zover het volume overeenkomt met deze van het geteisterd eigendom.

Wordt echter de heropbouw op het vroeger perceel belemmerd of verhinderd door een overheidsmaatregel, dan geldt de voorziene vrijstelling eveneens voor de heropbouw op om het even welke plaats van het grondgebied van de gemeente;

6. Het bouwen, herbouwen of verbouwen van afdaken.
7. Het bouwen, herbouwen of verbouwen van woningen of gebouwen door de autonome gemeentebedrijven van de gemeente.

Indien de belastingplichtige van mening is dat hij in aanmerking komt voor een vrijstelling, dient hij deze vrijstelling aan te vragen en te staven met de nodige bewijsstukken. Indien nodig kan de administratie bijkomende bewijsstukken opvragen en/of een feitenonderzoek ter plaatse uitvoeren.

Artikel 7 - Aangifteplicht

De belastingplichtige moet ten laatste binnen de termijn van één maand na beëindiging van de werken aangifte doen, bij het gemeentebestuur bij de dienst financiën, van het volume dat werd gerealiseerd bij het bouwen, herbouwen of verbouwen.

De aangifte kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: belastingen@wommelgem.be
- post: College van burgemeester en schepenen, Kaakstraat 2, 2160 Wommelgem
- elektronische weg, andere dan e-mail, zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld.

Artikel 8 - Controle en onderzoek

Het gemeentebestuur controleert de oprechtheid van de aangiften.

De belastingplichtigen zijn verplicht deze controle te vergemakkelijken. De gemeente mag de waarachtigheid van de onderschreven aangiften nagaan met al de middelen waarover zij beschikt.

Daartoe aangestelde personeelsleden zijn bevoegd elke inbreuk op het huidig reglement vast te stellen en moeten daarvoor toegang krijgen tot alle plaatsen waar de belastbare feiten plaats hebben.

Artikel 9 - Administratieve boete

Een administratieve boete van 300,00 euro wordt opgelegd in geval van:

- de weigering om mee te werken aan een controleonderzoek binnen het kader van het belastingreglement
- de weigering om boeken of bescheiden voor te leggen

Deze boete kan enkel opgelegd worden aan de belastingplichtige(n).

De administratieve geldboete wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De administratieve geldboete moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10 - Procedure van ambtshalve vaststelling en bijhorende belastingverhoging

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 7 gestelde termijn, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belastingplichtige ambtshalve worden belast. In geval van een ambtshalve aanslag wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt.

Voor de belasting ambtshalve wordt gevestigd, brengt het college van burgemeester en schepenen de belastingplichtige met een aangetekende brief op de hoogte van de redenen waarom ze gebruik maakt van deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van die elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De ambtshalve vastgestelde belasting wordt verhoogd met:

- 10% bij een eerste overtreding
- 25%, 50% en 100% bij respectievelijk een tweede, derde en vierde opeenvolgende overtreding
- 200% vanaf een vijfde opeenvolgende overtreding

Het bedrag van deze belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

Artikel 11 - Wijze van innen

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

Artikel 12 - Betaaltermijn

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 13 - Bezwaarprocedure

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen deze belasting een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen dat handelt als administratieve overheid.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en 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.

Het bezwaarschrift, samen met alle dienstige stukken, kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: belastingen@wommelgem.be

- post: College van burgemeester en schepenen, Kaakstraat 2 – 2160 Wommelgem
- elektronische weg, andere dan e-mail, zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld.

Artikel 14 - Bekendmaking en inwerkingtreding

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

Het belastingreglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 § 1 en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2026.