

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de gemeenteraad van Sint-Genesius-Rode

Zitting van 18 december 2025

Aanwezig: Anne Sobrie, gemeenteraadslid-voorzitter
Pierre Rolin, burgemeester
Sophie Wilmès, Nicolas Kuczynski, Miguel Delacroix, Caroline Louveaux, Sophie Rohonyi, schepenen
Bruno Stoffels, Françoise Gauthier, Alain Wahba, Dominique Neiryndck, Jan Rombaut, Roland Swalens, Nicole Roland, Didier Vandenbosch, Tanguy Van Vlasselaer, François Cousin, Baptiste Vernaeve, Jean-François Cats, Pierre-Yves Bouvy, raadsleden
Jan Buysse, algemeen directeur
Verontschuldigd: Agathe De Mol, Julien Galand, Celine Van der Eecken, Stéphanie Van Rossum, Patrick Ipsen, raadsleden
Afwezig: /

OPENBARE ZITTING

Belastingreglement - Omgevingsvergunning regularisatie

De gemeenteraad,

Juridische grond

- ☐ ☒ Artikel 170 §4 van de Grondwet;
- ☐ ☒ Artikelen 40 §3, 41, 285 §1, 286 §1, 287, 288, van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
- ☐ ☒ Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- ☐ ☒ Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 over het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- ☐ ☒ De gecoördineerde omzendbrief betreffende de gemeentefiscaliteit KB/ABB/2019/2 van 15 februari 2019;
- ☐ ☒ Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar uitvoeringsbesluiten van 13 februari 2015 en 27 november 2015 en latere wijzigingen;
- ☐ ☒ Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 t.e.m. 48;
- ☐ ☒ Decreet van 2 juni 2017 houdende de nadere regels tot implementatie van de omgevingsvergunning;
- ☐ ☒ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en in het bijzonder artikel 4.2.14 daarvan dat handelt over het vermoeden van vergunning;

- ☐ ☒ Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen;
- ☐ ☒ Belastingreglement op het bekomen van een omgevingsvergunning na aanvang van de werken goedgekeurd door de gemeenteraad van 21 december 2021;

Financiële impact/budget

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031 onder de jaarbudgetrekening bj/GGBB-IZ-FI/0020-00/73790000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN, belasting op regularisatie omgevingsvergunning.

Motivering

De gemeente ontvangt steeds vaker regularisatieaanvragen via het omgevingsloket. Enerzijds is dit gelinkt aan het feit dat de opvolging van meldingen van potentiële bouw misdrijven er het afgelopen jaar sterk is op vooruit gegaan. Anderzijds stelt men vast dat potentiële kopers beter verifiëren of het pand dat zij wensen te verwerven in overeenstemming is met de verleende stedenbouwkundige vergunningen. Dit zorgt ervoor dat de gemeente vandaag de dag veel vaker regularisatieaanvragen dient te behandelen dan enkele jaren terug. Deze belasting heeft dan ook een financieel hoofddoel. Maar daarnaast heeft deze belasting ook een ontradende nevendoelstelling. De gemeente wil o.m. ontradend optreden naar aanleiding van illegale verbouwingen en omvormingen van grotere woningen tot appartementen/meergezinswoningen zonder dat hiervoor een vergunning werd aangevraagd. Voor regularisatiedossiers is verder vaker dan gemiddeld overleg nodig tussen architect en gemeente, meestal samen met opzoekingswerk in de gemeentelijke archieven. Die bijkomende werklast heeft gevolgen voor de burgers die wel de geijkte procedure volgen en een vergunning aanvragen alvorens werken te starten. De gemiddelde doorlooptijd van een omgevingsvergunningsaanvraag is toegenomen, een evolutie waar niemand baat bij heeft.

De gemeente kan niet anders dan regularisatieaanvragen behandelen en, indien ze in overeenstemming kunnen worden gebracht met de van toepassing zijnde voorschriften, een vergunning verlenen. Het voorliggend gemeentelijk reglement heeft als doel een duidelijk signaal te geven aan de bouwheren. Men dient in het bezit te zijn van een vergunning alvorens werken uit te voeren.

De tariefstructuur is tweeledig. Er is een gedifferentieerd basistarief van toepassing bij elke aanvraag tot regularisatie. Het basistarief heeft als doel de aanvrager van een regularisatie ertoe aan te zetten om een volledig dossier in te dienen voor aangelegenheden die effectief kans maken op een regularisatie en aldus ondoordachte regularisatie-aanvragen tot een minimum te beperken. Bij een weigering van de aanvraag blijft de belasting beperkt tot dit basistarief.

Supplementen zijn van toepassing bij een effectieve vergunning of een gedeeltelijke vergunning. De insteek van het belastingreglement is niet sanctionerend maar louter ontradend voor bouwheren die zouden overwegen om zonder omgevingsvergunning werken uit te voeren. Er is een toenemende problematiek in de gemeente van niet-professionele en vooral professionele bouwheren die ogenschijnlijk bewust kiezen voor

miskenning van de vergunningsplicht om een bestaande toestand achteraf dan te regulariseren, in vele gevallen n.a.v. een (door)verkoop.

In bijlage bij dit belastingreglement is een memorie van toelichting gevoegd waarin duiding wordt gegeven bij een aantal bepalingen uit het belastingreglement.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Belastbaar feit

Er wordt een belasting geheven op de omgevingsvergunningsaanvragen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op regularisaties.

Artikel 2: Belastbare periode

De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2026-2031.

DEFINITIES

- ☒ **Constructie:** een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
- ☒ **Regularisatie:** omgevingsvergunningsaanvraag die een vergunningsplichtig element, feit of werk bevat dat op het moment van het beslissen over de aanvraag of reeds aanwezig is of met de uitvoering gestart is op het perceel van de aanvraag.
- ☒ **Nieuwbouw:** constructie die geen fysisch aansluitend deel uitmaakt van een op het moment van indienen reeds aanwezige vergunde of vergund geachte constructie.
- ☒ **Verbouwen binnen bestaand volume:** vergunningsplichtige wijzigingen binnen een vergunde of vergund geachte constructie. Het kan daarbij zowel over structurele ingrepen gaan waarvoor de medewerking van een architect verplicht is als over werken vrijgesteld van de medewerking van een architect (bijv. functiewijzigingen)
- ☒ **Volumeuitbreiding:** uitbreiding van een vergund of vergund geachte constructie zowel boven als onder het maaiveld. Ook carports, veranda's en pergola's worden aanzien als volumeuitbreidingen.
- ☒ **Terreinaanlegwerken:** zowel reliëfwijzigingen als vegetatiewijzigingen worden aanzien als terreinaanlegwerken.
- ☒ **Waterdoorlatend terras/verharding:** het voegenaandeel bedraagt minstens 15%. Het infiltratievermogen van fundering en onderfundering moet bewijsbaar opgenomen zijn in de aanvraag
- ☒ **Terras/verharding:** elke niet groene inrichting van het terrein.
- ☒ **Vellen van bomen:** het verwijderen van vegetatie -al dan niet in functie van vertuining- zonder over de nodige vergunningen te beschikken.
- ☒ **Vellen van 1 boom:** gelijk aan het vellen van bomen met dat verschil dat de aanvrager kan aantonen dat er voor de werken daadwerkelijk slechts 1 boom aanwezig was.
- ☒ **Bijkomende woongelegenheden:** elke woongelegenheden die niet als vergund geacht

kan worden beschouwd en waarvan geen vergunning bestaat. Het -al dan niet continu-aanwezig zijn van inschrijvingen of het bestaan van een (huis)nummer is geen bewijs van vergunning.

☒ **Functiewijziging:** het wijzigen van het gebruik waartoe een gebouw of een deel van een gebouw in feite bestemd is, ook al vindt dit gebruik er niet steeds plaats.

BELASTING OP DE BEHANDELING VAN REGULARISATIES

Artikel 3: Belastingplichtige

De aanvragen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die de aanvraag doet. In het geval er meerdere aanvragers zijn is elke aanvrager hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 4: berekeningsgrondslag en tarieven

De bedragen van de belasting worden als volgt bepaald:

Basistarief: aanvraag tot regularisatie: 500 euro.

Dit basistarief wordt herleid tot 250 euro voor nieuwbouw, volume-uitbreidingen, verbouwingen binnen een bestaand volume, terreinaanlegwerken en (waterdoorlatende) verhardingen met een totale oppervlakte van maximaal 200m², alsook voor het vellen van maximaal 4 bomen.

Bij een weigering van de aanvraag blijft de taks beperkt tot dit basistarief.

Bij een vergunning, of een gedeeltelijke vergunning, zijn volgende **supplementen** van toepassing:

Categorie*	Tarief
Nieuwbouw m.i.v. zwembaden	30 euro/m ²
Volumeuitbreiding	30 euro/m ²
Verbouwen binnen bestaand volume	30 euro/m ²
Terreinaanlegwerken	600 euro/are
Waterdoorlatend terras/verharding	10 euro/m ²
Niet waterdoorlatend terras/verharding	30 euro/m ²
Vellen van bomen	30 euro/m ²
Vellen van 1 boom	tarief per boom 250 euro met een maximum van 5.000 euro (tarief tot 20 bomen)
Ontbrekende parkeerplaatsen	30.000 euro/parkeerplaats
Bijkomende woongelegenheden	30.000 euro
Functiewijziging	5.000 euro

* Indien meerdere categorieën van toepassing zijn zal de taks cumulatief worden berekend.

Op een regularisatieaanvraag is de “belasting op de afgifte van administratieve stukken en documenten verbonden aan aanvragen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning of

aktename, en een belasting op het bouwen en verbouwen van gebouwen” en desgevallend de “belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen” **niet** van toepassing.

De aanvrager maakt in zijn aanvraag duidelijk een onderscheid tussen de laatst vergunde toestand en de te regulariseren toestand. Indien de aanvrager van oordeel is dat de regularisatietaks niet op de gehele constructie, verharding, perceel, ... van toepassing is zal de aanvrager er voor zorgen dat de vergunningsaanvraag de nodige bewijsstukken bevat. Aan de hand van de bewijsstukken toegevoegd door de aanvrager en na verificatie door de gemeente wordt het bedrag van de belasting vastgesteld.

UITZONDERINGEN

Artikel 5: Vrijstellingen

De VCRO bevat een artikel over het vermoeden van vergunning en maakt onderscheid tussen een onweerlegbaar en een weerlegbaar vermoeden van vergunning. Voor Sint-Genesius-Rode betekent dit dat alle constructies opgericht voor 7 maart 1977 als vergund geacht dienen te worden beschouwd. Tenzij het vergund karakter werd tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Voor alle vergund geachte constructies kan de eigenaar op eenvoudig verzoek een formeel schrijven ontvangen waarin de gemeente verklaart dat de constructies als vergund geacht worden beschouwd. Dit kan enkel nadat de gemeente een volledige plannenset heeft ontvangen van de huidige toestand van het goed. Het is de aanvrager die op overtuigende wijze moet aantonen dat de constructies effectief werden opgericht voor 7 maart 1977. De gemeente neemt de plannenset op in haar vergunningenregister.

Artikel 6: Regularisaties van “historische” misdrijven

Constructies van vóór 7 maart 1977 die niet als vergund geacht beschouwd kunnen worden (bijv. omwille van een PV) komen door de evolutie van de wetgeving soms alsnog in aanmerking voor regularisatie. Op deze regularisatieaanvragen is de belasting steeds van toepassing. De belastingtarieven opgenomen in dit artikel 7 (eerste categorie misdrijven ouder dan 30 jaar) zijn van toepassing.

Daarnaast is er een onderscheid tussen misdrijven die plaatsvonden na 7 maart 1977 maar die ouder zijn dan 30 jaar en degene die ouder zijn dan 5 jaar. Op deze aanvragen blijft het basistarief van 500 euro per regularisatie onverminderd van toepassing. Voor misdrijven ouder dan 30 jaar dalen de aanvullende tarieven met 20%:

Categorie*	Tarief
Nieuwbouw m.i.v. zwembaden	24 euro/m ²
Volumeuitbreiding	24 euro/m ²
Verbouwen binnen bestaand volume	24 euro/m ²
Terreinaanlegwerken	480 euro/are
Waterdoorlatend terras/verharding	8 euro/m ²
Niet waterdoorlatend terras/verharding	24 euro/m ²

Vellen van bomen	4.000 euro (tarief voor 20 bomen en meer)
Vellen van 1 boom	tarief per boom 200 euro met een maximum van 4.000 euro (tarief tot 20 bomen)
Ontbrekende parkeerplaatsen	24.000 euro/parkeerplaats
Bijkomende woongelegenheden	24.000 euro
Functiewijziging	4.0000 euro

* Indien meerdere categorieën van toepassing zijn zal de taks cumulatief worden berekend.

Voor misdrijven ouder dan 5 jaar dalen de aanvullende tarieven met 10%

Categorie*	Tarief
Nieuwbouw m.i.v zwembaden	27 euro/m2
Volumeuuitbreiding	27 euro/m2
Verbouwen binnen bestaand volume	27 euro/m2
Terreinaanlegwerken	540 euro/are
Waterdoorlatend terras/verharding	9 euro/m2
Niet waterdoorlatend terras/verharding	27 euro/m2
Vellen van bomen	4.500 euro (tarief voor 20 bomen en meer)
Vellen van 1 boom	tarief per boom 225 euro met een maximum van 4500 euro (tarief tot 20 bomen)
Ontbrekende parkeerplaatsen	27.000 euro/parkeerplaats
Bijkomende woongelegenheden	27.000 euro
Functiewijziging	4.500 euro

* Indien meerdere categorieën van toepassing zijn zal de taks cumulatief worden berekend.

BEWIJSLAST

Artikel 7: Vergunde toestand

De aanvrager is verantwoordelijk voor het aantonen van de datum waarop de te regulariseren toestand ontstond. Bij ontbreken of niet overtuigend zijn van het bewijs zal de belasting steeds berekend worden zoals dit het geval is voor de regularisatie van een recent (= niet ouder dan 5 jaar) misdrijf.

Artikel 8: Verminderingen

Voor werkzaamheden uitgevoerd op het grondgebied van twee gemeenten, wordt slechts een regularisatietaks geëist voor het gedeelte van het gebouw/perceel dat werkelijk op het grondgebied van Sint-Genesius-Rode gelegen is.

ALGEMENE BEPALINGEN VAN TOEPASSING OP DEEL I , II en III

Artikel 9: Invordering

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

Artikel 10: Betaling

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

Artikel 11: Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (in voorkomend geval) 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.

Artikel 12: Inwerkingtreding

Dit belastingreglement treedt in werking de vijfde dag na de bekendmaking ervan op de webtoepassing van de gemeente.

Aldus gedaan en beraadslaagd in zitting van 18/12/2025

Namens de
gemeenteraad

De algemeen directeur,
(get) Jan Buysse

De gemeenteraadslid-
voorzitter,
(get) Anne Sobrie

Voor eensluidend
afschrift
d.d. 23/12/2025

De algemeen directeur,

De gemeenteraadslid-
voorzitter,

Jan Buysse

Anne Sobrie