



Oud-Heverlee  
*...natuurlijk !*

**Belasting  
bijkomende  
wooneenheden  
en bouwkavels**

# Doel van de belasting

- Financiële ruimte creëren voor de gemeente door af te romen op de winstmarge bij meerwaardecreatie in de ruimtelijke ordening.
- Een gelijkmatigere verdeling van lasten en lusten tussen de grote projecten met wegenis, waar we reeds veel voorwaarden opleggen, en de kleinere projecten waarbij de gemeente momenteel geen onderhandelingsmarge heeft.
- Een extra stimulans voor de creatie van sociale kavels en wooneenheden.
- Middelgrote ontwikkelingen welke een grote impact hebben maar geen bijdrage leveren aan het BSO of andere taken van de gemeente, worden afgeremd.
- We pionieren: benieuwd naar de resultaten van de praktijktoets.

# Inzetten van de belasting

- Creatie van financiële ruimte voor de gemeente voor:
  - Ruimtelijke ordening: inzetten op planning om zodanig de kwaliteiten van de gemeente te bewaken: identiteit van de dorpen, landelijk wonen, ... : behouden van een attractieve natuurlijke woonomgeving. Middelen worden ingezet voor aanmaak beleidsplan, beeldkwaliteitsplan per dorpskern, masterplannen, nodige RUP's, ...
  - Creëren van een kwalitatieve leefomgeving met een voldoende hoog voorzieningenniveau: onderwijs, cultuur, vrije tijd, ...
  - Behoud van open ruimte en een landelijke omgeving met voldoende openbaar groen en speelruimte met voldoende onderhoud.
  - Creëren van veilige leefbuurten met aandacht voor veilige weginfrastructuur en hedendaagse mobiliteit. (Aanbod deelwagens.)
  - ...

# Ruimtelijke ordening

- Voor het bepalen of verdichting op een bepaalde plaats wenselijk is, vertrekt men steeds vanuit de goede ruimtelijke ordening en het gewenste beleid.
- Bepalende omstandigheden zijn: de ligging, de bereikbaarheid door openbaar vervoer, het voorzieningenniveau in de buurt, aanwezig groen, gewestplanbestemming, toekomstvisie, ...
- **De belasting staat hier volledig los van.**
- Het is pas nadat de vergunning wordt afgeleverd men de belasting desbetreffende het aantal bijkomende wooneenheden / kavels verschuldigd is.

# Wat doen we nu al? Stedenbouwkundige last.

- Overleg tussen gemeente en ontwikkelaar bij grote projecten waarbij we een stedenbouwkundige last (tot nu toe enkel in natura) onderhandelen. (VCRO)
- Voorbeeld: (in vet: wat we al doen)
  - **sociale en betaalbare woningen;**
  - **groen** (park, grote en kleine pleinen, vergroening,...);
  - **deelwagensysteem;**
  - **riolering en wateropvang;**
  - kinderkribbe;
  - school;
  - sportinfrastructuur;
  - jeugdwerk (jeugdhuis, fuifzaal);
  - dienstencentrum;
  - **speeltuigen en speelaanleidingen;**
  - buurtparking (auto's, moto's, fietsen);
  - financiële bijdrage aan ingrepen om mobiliteitsaspecten te verbeteren;
  - financiële bijdrage aanleg openbaar domein in de onmiddellijke omgeving van het project.
- De stedenbouwkundige last wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

# Sociale en betaalbare woningen

- Gemeente: BSO: bindend sociaal objectief: ... sociale woningen tegen ...
- Vandaar volgende voorwaarden bij grote projecten met wegenis:
  - 20% sociale wooneenheden / bouwkavels
  - 20% bescheiden woonaanbod: kleinere percelen die tegen een lagere prijs op de markt komen om zodanig betaalbaar wonen te stimuleren;
- Realisatie sociale woningen door SHM: sociale huisvestingsmaatschappij
- Ze bouwen zelf, maar om rendabel te zijn: per 4 sociale woningen tegelijkertijd.
- => Bijgevolg enkel bij de grote projecten: vanaf +/- 18 wooneenheden
- Bij alle kleinere projecten: moeilijk oplegbaar / uitvoerbaar.
  - Uitzondering: Men kan ook een contract met een sociaal verhuur kantoor van minstens 9 jaar afsluiten.

# Sociale kavel: waarde in Oud-Heverlee

- Als een SHM een sociale kavel aankoopt geeft ze daarvoor een vaste prijs.
  - ongeacht de grootte van de kavel
  - ongeacht de grootte van de sociale wooneenheid
  - wel met een correctiefactor afhankelijk van de woningprijzen in de gemeente.
- OH is een dure gemeente. Ontwikkelaars krijgen hier dus een hogere prijs voor hun sociale kavel, maar dit ligt nog een stuk onder de vrije markt prijs.
  - vb: voor 1 sociale kavel in OH: 79.124€ ongeacht de grootte van perceel.
  - vb: marktwaarde van een perceel van 4 are in OH: 135.000€
- De ontwikkelaar 'verliest' bijgevolg een +/- 55.000€ aan grondwaarde per sociale kavel.
- Voorwaarde van 20% sociaal wonen: op 5 woningen 1 sociale => komt overeen met een relatieve kost van **13.750€ per 'gewone' woning.**

# Dit vragen we nu al:

- Kosten bij grote projecten (meer dan 18 woningen) met aanvraag wegenis:
  - 20% sociaal woonaanbod: > 10.000€ relatieve kost per wooneenheid
  - aanleg wegenis: wordt overgedragen naar de gemeente
  - aanleg riolering en nutsleidingen
  - aanleg publiek groen + speeltuigen: 20% groennorm wordt als richtlijn gehanteerd
  - deelwagens: het voorzien van 2 deelwagens: 10.000€ / jaar
  - ...
- => Bij dit type grote projecten wordt er **reeds veel gevraagd**
- MAAR:
  - de gemeente heeft enkel sterke onderhandelingsmarge wanneer het om projecten gaat waarbij er wegenis moet aangelegd worden. Immers: de wegenis is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad **alleen** kan dus beslissen over de aanleg van de wegenis. (Hiervoor kan men niet terecht bij hogere overheden.)
- Gevolg: bij alle projecten waarbij geen wegenis dient te worden aangelegd staat de gemeente uiterst zwak om te onderhandelen.



# Niet treffen van eigen inwoners

- Met de belasting willen we de eigen inwoners niet treffen:
- Keuze voor graduele belasting (gelijkmatig richting wat we vragen bij grote projecten)
- Enkel op **bijkomende** wooneenheden en bouwkavels
- Vallen hier niet onder:
  - de kavels/bouwpercelen waar nu reeds intrinsieke bouwrechten op liggen;
  - het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een eerste wooneenheid op een vrijliggend perceel waarop een woning kan geplaatst worden langs een voldoende uitgeruste weg;
  - Bij opsplitsing perceel / percelen wordt er enkel op de **bijkomende** kavels de belasting gerekend.

# Niet treffen van kwalitatieve projecten

Bij grotere projecten wordt er reeds onderhandeld.

- Vallen hier niet onder:
  - Groepswoningbouwproject waarbij men niet verkaveld vallen niet onder 'bijkomende kavels', wel onder bijkomende wooneenheden.
- Vrijstelling:
  - 20% sociaal woonaanbod (of variant met contract 18 jaar SVK)

# Niet treffen van toekomstige eigenaars

- Oud-Heverlee is een zeer dure gemeente (conservatieve gemiddelde prijs van 300€/m<sup>2</sup>) en deze prijzen zullen blijven mee evolueren met de omliggende gemeenten. De druk op de woningmarkt blijft toenemen, de prijzen zullen mee evolueren.
- Gewijzigde demografie: veel meer alleenstaanden, senioren en kleinere gezinnen: er is nood aan meer en kleinere wooneenheden.
- Verkavelaars maken hierdoor zeer grote winstmarges.
- Het aantal aanvragen voor meergezinswoningen en kleinere verkavelingen (onder de 4 kavels) stijgt enorm en het veelvuldig verkavelen legt een grote druk op de gemeente.
- Daarom lijkt het ook niet meer dan logisch dat er van deze winstmarge een stukje wordt afgeroomd om in te zetten door de gemeente voor een kwalitatieve leefomgeving voor alle inwoners.

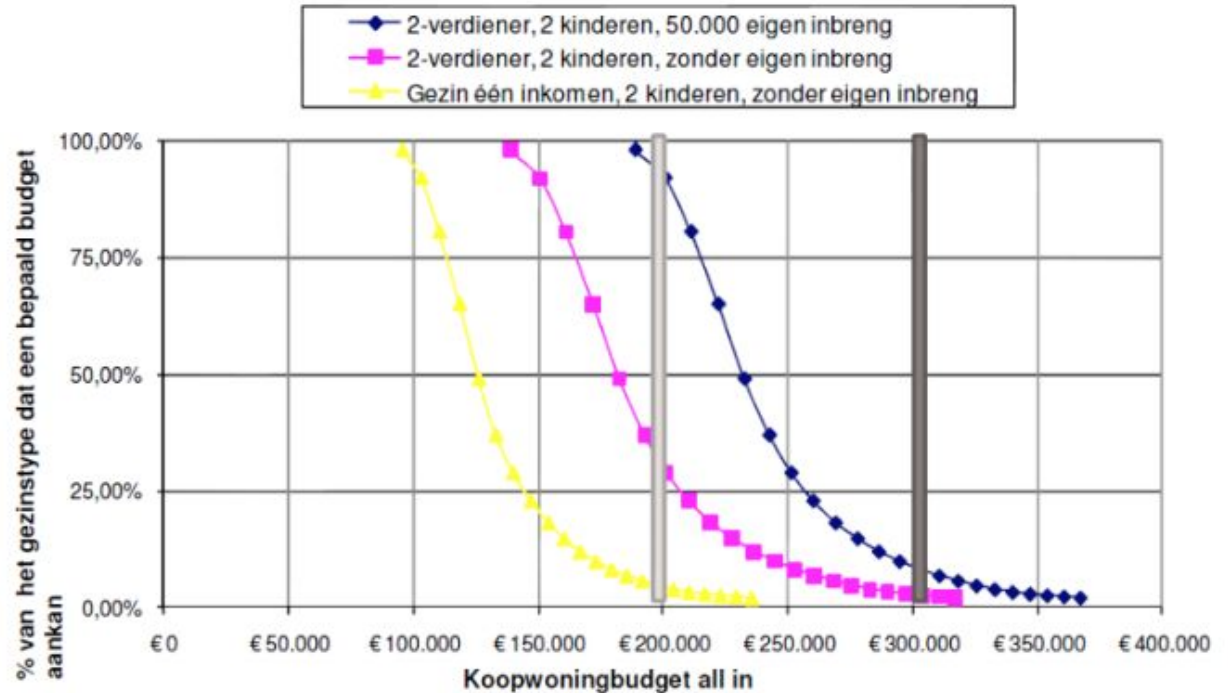
# Niet treffen van toekomstige eigenaars

- De vraag die veel gesteld wordt: zal deze belasting worden doorgerekend naar de kopers en zodoende zorgen voor duurdere woningen.
- **NEEN**
- Net zoals bij een stedenbouwkundige last gebeurt: er wordt afgeroomd op de winstmarge van de projectontwikkelaar.
- Er heerst de vrije markt van vraag en aanbod. Een woning is maar waard wat iemand er voor wilt geven.
- Iedere projectontwikkelaar heeft per pand / kavel een bepaald kopersprofiel op het oog en zal de prijszetting daarvan laten afhangen. Er is een soort maximum waarbij hij nog kopers vindt, maar eens boven deze grens wordt het veel moeilijker om nog vlot te verkopen. Vandaar dat de ontwikkelaar meestal tegen maximumwaarde op de markt aanbiedt ongeacht of hij zelf eerst een belasting heeft betaald of niet.

- Stedenbouwkundig expertisebureau Leidsman heeft veel financiële achtergrondinformatie uit de vastgoedwereld.
- Grafiek: doelpubliek legt maximumprijs vast.

- Duurder verkopen

Impact van gezinstype/inkomen en eigen inbreng op het koopwoningbudget all in  
(lening op 25 jaar, rentevoet 4,5%, vijfjaarlijkse renteherziening, woonquote 33% op netto inkomen)



# Hoeveel % van de winst wordt er afgeroomd?

- Uit marktonderzoek: hoe kleiner de percelen, hoe groter de prijs / m<sup>2</sup>.
  - vb: een perceel van 12 are: 300€/m<sup>2</sup> tegenover perceel van 4 are: 350€/m<sup>2</sup>
  - Dit is logisch aangezien je meerwaarde creëert door creatie van meer bouwrechten.
- Uit simulaties op basis van marktonderzoek in Oud-Heverlee: het percentage dat afgeroomd wordt van de winstmarge = tussen de 1 en 15%
- Dit is zeer schappelijk en veel minder dan er bij grote projecten bij stedenbouwkundige lasten wordt afgehouden. Vooral de middelgrote projecten worden getroffen.

# Hoeveel % van de winst wordt er afgeroomd?

- Hoe kleiner de percelen, hoe groter de prijs / m<sup>2</sup>

Aantal kavels	1	2	3	4	5	#
Belasting op bijkomende kavels		1000	4000	9000	16000	
Grootte kavel (are)	<b>12</b>	6	4	3	2,4	are
Verkoopprijs/are	300	340	360	380	400	€/are
Verkoopprijs per perceel	360000	204000	144000	114000	96000	€/lot
Totale verkoopprijs	360000	408000	432000	456000	480000	€ totaal
Verschil door verkaveling	0	48000	72000	96000	120000	€ meeropbrengst
Belasting		1000	4000	9000	16000	€ belasting
Winst na aftrek belastingen		47000	68000	87000	104000	€ winst
Belasting per wooneenheid		500	1333	2250	3200	€ belasting /lot
Percentage belasting op winst		<b>2</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	%

# Hoeveel % van de winst wordt er afgeroomd?

Aantal kavels	1	2	3	4	5	6	#	
Belasting op bijkomende kavels		1000	4000	9000	16000	25000		
Grootte kavel (are)	<b>20</b>	10	6,67	5	4	3,33	are	
Verkoopprijs/are	220	300	320	340	360	380	€/are	
Verkoopprijs per perceel	440000	300000	213440	170000	144000	126540	€/lot	
Totale verkoopprijs	440000	600000	640320	680000	720000	759240	€ totaal	
Verschil door verkaveling	0	160000	200320	240000	280000	319240	€ meeropbrengst	
Belasting		1000	4000	9000	16000	25000	€ belasting	
Winst na aftrek belastingen		159000	196320	231000	264000	294240	€ winst	
Belasting per lot		500	1333	2250	3200	4167	€ belasting /lot	
Percentage belasting op winst		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	%	



# Hoeveel % van de winst wordt er afgeroomd?

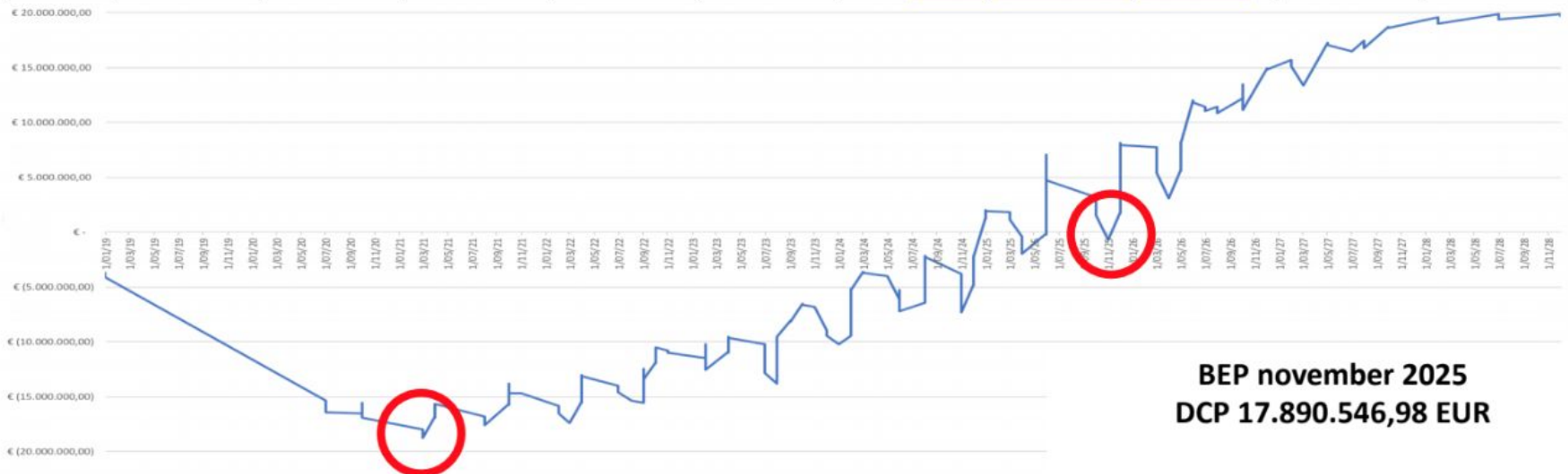
Aantal kavels	1	2	3	4	5	6	7	8	#
Belasting op bijkomende kavels		1000	4000	9000	16000	25000	36000	49000	
Grootte kavel (are)	30	15	10	7,5	6	5	4,29	3,75	are
Verkoopprijs/are	200	270	300	320	330	340	360	380	€/are
Verkoopprijs per perceel	600000	405000	300000	240000	198000	170000	154440	142500	€/lot
Totale verkoopprijs	600000	810000	900000	960000	990000	1020000	1081080	1140000	€ totaal
Verschil door verkaveling	0	210000	300000	360000	390000	420000	481080	540000	€ meeropbrengst
Belasting		1000	4000	9000	16000	25000	36000	49000	€ belasting
Winst na aftrek belastingen		209000	296000	351000	374000	395000	445080	491000	€ winst
Belasting per lot		500	1333	2250	3200	4167	5143	6125	€ belasting /lot
Percentage belasting op winst		0	1	3	4	6	8	10	%

# Hoeveel % van de winst wordt er afgeroomd?

Aantal kavels	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	#
Belasting op bijkomende kavels		1000	4000	9000	16000	25000	36000	49000	64000	81000	100000	110000	
Grootte kavel (are)	40	20	13,33	10	8	6,67	5,71	5	4,44	4	3,64	3,33	are
Verkoopprijs/are	170	220	280	300	320	330	330	340	350	370	380	390	€/are
Verkoopprijs per perceel	680000	440000	373240	300000	256000	220110	188430	170000	155400	148000	138320	129870	€/lot
Totale verkoopprijs	680000	880000	1119720	1200000	1280000	1320660	1319010	1360000	1398600	1480000	1521520	1558440	€ totaal
Vershil door verkaveling	0	200000	439720	520000	600000	640660	639010	680000	718600	800000	841520	878440	€ meeropbrengst
Belasting		1000	4000	9000	16000	25000	36000	49000	64000	81000	100000	110000	€ belasting
Winst na aftrek belastingen		199000	435720	511000	584000	615660	603010	631000	654600	719000	741520	768440	€ winst
Belasting per lot		500	1333	2250	3200	4167	5143	6125	7111	8100	9091	9167	€ belasting /lot
Percentage belasting op winst		1	1	2	3	4	6	8	10	11	13	14	%

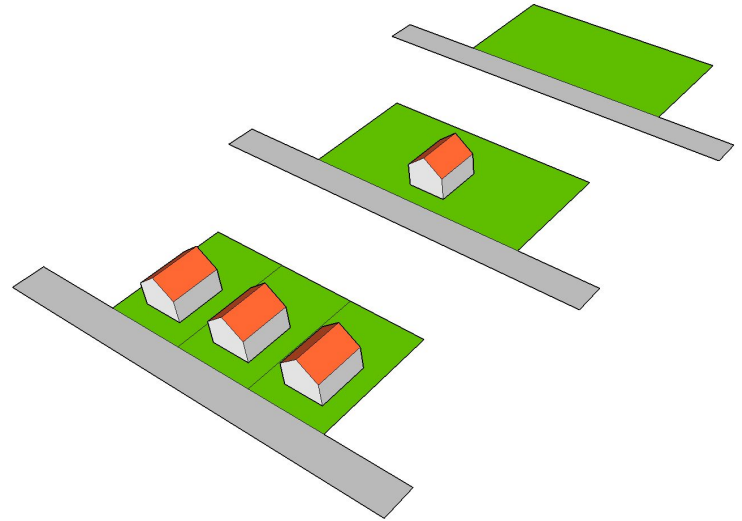
# Rem op ongewenste ontwikkelingen

- Bijkomende effect: Middelgrote ontwikkelingen welke een grote impact hebben maar geen bijdrage leveren aan het BSO of andere taken van de gemeente, worden afgeremd. Immers: door afroming op winstmarge wordt het project minder rendabel.
- Deepest cash-point en break-even point:



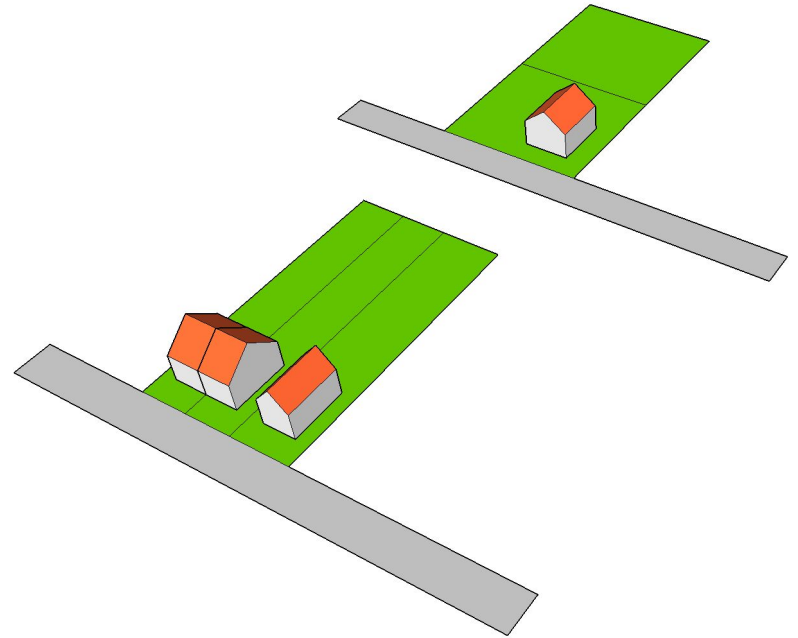
# Enkele voorbeelden

- 1 perceel aan een uitgeruste weg worden verdeeld in 3:
- 2 bijkomende:
- $2 \times 2.000\text{€} = 4.000\text{€}$



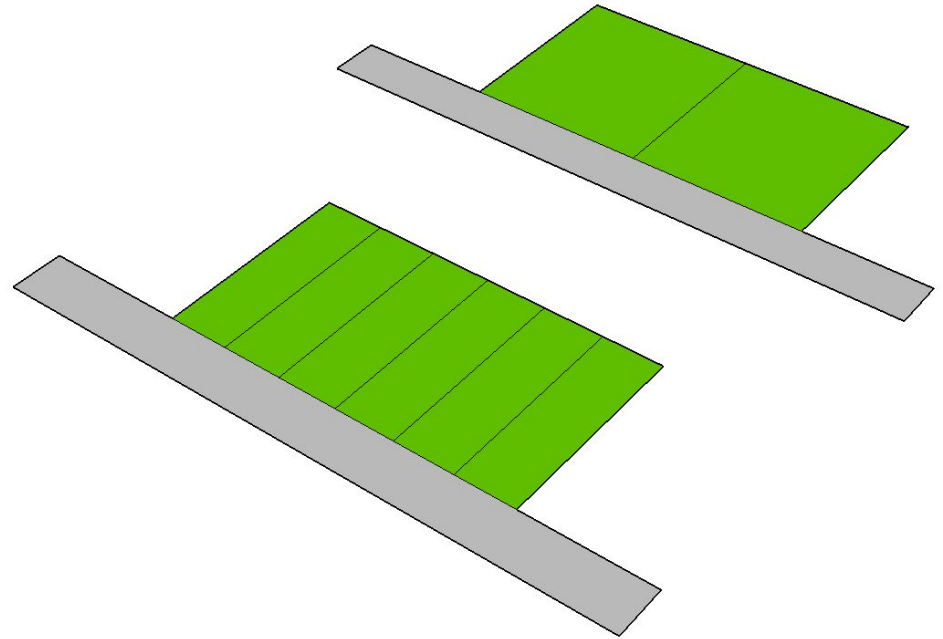
# Enkele voorbeelden

- 2 percelen waarvan 1 aan een uitgeruste weg worden verdeeld in 3:
- 2 bijkomende:
- $2 \times 2.000\text{€} = 4.000\text{€}$



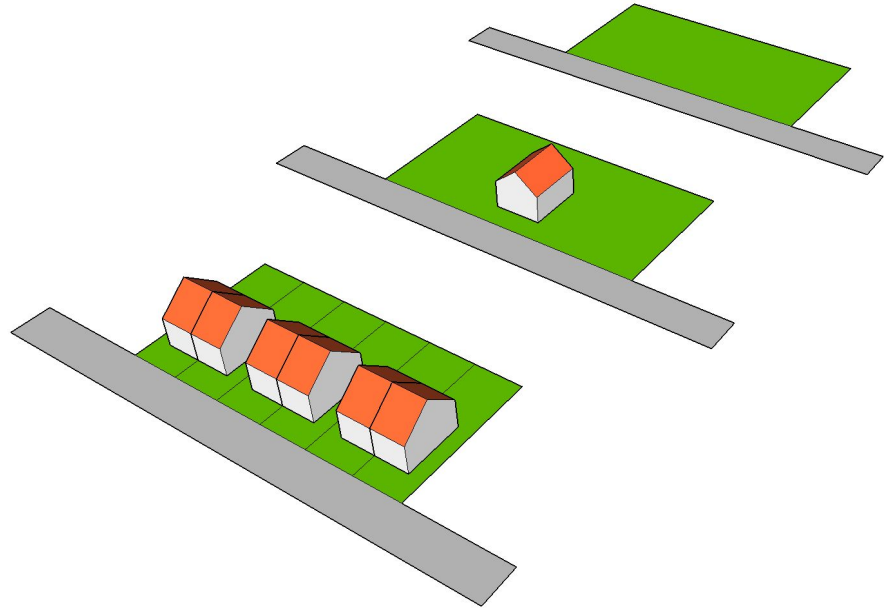
# Enkele voorbeelden

- 2 percelen aan een uitgeruste weg worden verdeeld in 6:
- 4 bijkomende:
- 4 x 4000€ = 16.000€



# Enkele voorbeelden

- 1 perceel aan een uitgeruste weg worden verdeeld in 6:
- 5 bijkomende:
- $5 \times 5000\text{€} = 25.000\text{€}$



# Enkele voorbeelden

In een eerste vergunning zijn er twee bijkomende kavels en is er dus 4.000 EUR verschuldigd.

Bij een tweede vergunning op een latere datum wordt één kavel uit die verkaveling verder opgesplitst tot vier kavels. De tweede vergunning levert drie bijkomende kavels op. In de eerste vergunning waren er twee bijkomende kavels. In totaal houden we rekening met vijf bijkomende kavels.



# Enkele voorbeelden

Om het tarief te berekenen gaan we uit van het bedrag van het totaal aantal bijkomende kavels waarvan we het reeds eerder betaalde bedrag aftrekken.

Het tarief is dus 5.000 EUR per bijkomende kavel ten opzichte van de basis, waardoor er  $5 \times 5.000 = 25.000$  EUR belasting verschuldigd zou zijn ten opzichte van de basis.

Hiervan trekken we de reeds betaalde 4.000 EUR af (geen dubbele belasting), zodat er **21.000 EUR** belasting verschuldigd is.

**Belasting  
bijkomende  
wooneenheden  
en bouw kavels**