

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

maandag, 27 juni 2022

Aanwezig

Bert Doise: voorzitter;

Wieland De Meyer: burgemeester;

Dirk Baekelandt, Jean-Pierre Geelhand de Merxem: schepenen;

Hilde Stragier: voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst;

Luc Caenepeel, Geert Debergh, Lieve D'Haene, Eddy Gryson, Jolien Deklerck, Sarah Vandelanotte,

Evelyne Gaudissabois, Ivo Fonteyne, Caroline Ryde, Valerie Deknock, Marjan Rouseré, Nathan Duhayon: raadsleden;

Torben Wolfs: algemeen directeur wnd.

Verontschuldigd

Bart Vanacker: schepen;

Carla Cardinael: raadslid;

Jef Huyghe: algemeen directeur

Afwezig

Goedkeuring beleidsnota solitaire vakantiewoningen

Bevoegdheid

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 40.

Juridische grond

Decreet van 5 februari 2016 houdende toeristische logies.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.

Documenten

Gemeenteraadsbesluit van 16 december 2019 omtrent de belasting op tweede verblijven voor de aanslagjaren 2020-2025.

Collegebesluit van 23 februari 2022 omtrent het beleidskader solitaire vakantiewoningen.

Verslag lokaal woonoverleg dd. 21 maart 2022.

Feiten, context en argumentatie

1. Inleiding

In de gemeenteraad van oktober 2015 werd de lokale woonbeleidsvisie 2015-2020 goedgekeurd. In deze woonbeleidsvisie formuleerde de gemeente, op basis van een analyse van de lokale woningmarkt, de doelstellingen voor het lokale woonbeleid. De gemeente stelde zich onder meer tot doel om tweede verblijven en solitaire vakantiewoningen te ontmoedigen via een belastingreglement en het vergunningenbeleid. Het stijgende aantal vakantiewoningen en tweede verblijven zorgde voor een bijkomende druk op de reguliere woningmarkt, waardoor het aanbod en de betaalbaarheid van woningen voor inwoners en gezinnen in Heuvelland in het gedrang kwam.

2. Analyse

Uit de lokale woonbeleidsvisie blijkt, op basis van cijfers van eind april 2015, op 82 verschillende adressen een aanbod van vakantiewoningen. Hierin onderscheidde we 2 groepen waarbij voor 46 woningen het adres van de aangeboden vakantiewoning tevens gekoppeld was aan permanente bewoning, en waarbij 36 vakantiewoningen werden aangeboden op een adres dat niet gekoppeld was aan permanente bewoning. Naast de aangeboden vakantiewoningen, waren er tevens 162 woningen als 2^{de} verblijf geïnclassificeerd.

Op basis van de huidige inventaris stellen we vast dat het aantal vakantiewoningen de afgelopen jaren licht is gedaald naar 78 vakantiewoningen waarvan 35 solitaire vakantiewoningen. Het aantal tweede verblijven daalde naar 120 in 2022.

Op basis van de bevolkingsgegevens stellen we vast dat er een toename is van het aantal huishoudens van 3.226 in 2012 naar 3.372 in 2021 of een stijging met 4,5%. In dezelfde periode is er een lichte daling van de bevolking met 0,8% van 7.961 naar 7.901 inwoners. Door het fenomeen van de gezinsverdunding en vergrijzing kunnen we dus concluderen dat er nood is aan een groter aantal woningen om de bevolking peil te houden. Het behoud van het inwonersaantal is een belangrijk uitgangspunt om de leefbaarheid van de gemeente voldoende hoog te houden met een voldoende divers voorzieningenapparaat. Gezien de beperkte mogelijkheden op het grondgebied van Heuvelland om bijkomende woongelegenheden te creëren door middel van nieuwe verkavelingen of verdichting, is het aangewezen in te zetten op een optimale benutting van het bestaande woningpatrimonium voor effectieve bewoning.

3. Aanpak

Voor tweede verblijven werd een gedifferentieerd belastingbeleid uitgewerkt waarbij tweede verblijven gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie een heffing van 600 euro per aanslagjaar krijgen opgelegd. Andere tweede verblijven zijn een heffing verschuldigd van 990 euro per aanslagjaar.

Vergunningsaanvragen voor solitaire vakantiewoningen werden op basis van de lokale woonbeleidsvisie geweigerd.

4. Conclusie

Uit de analyse blijkt dat de doelstelling om tweede verblijven en solitaire vakantiewoningen te ontmoedigen werd gehaald. Op basis van de evolutie van de bevolking en huishoudens kan gesteld worden dat een verderzetting van het gevoerde beleid wenselijk is. Daarom is naast een belastingverordening op tweede verblijven nood aan een beleidskader rond solitaire vakantiewoningen.

Gehoord de toelichting van burgemeester Wieland De Meyer en de vraag van raadslid Geert Debergh.

bij eenparigheid van stemmen

BESLUIT:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt onderstaand beleidskader solitaire vakantiewoningen goed.

Artikel 2 – Toepassingsgebied

Dit beleidskader is van toepassing op:

- functiewijzigingen van bestaande woningen of landbouwwoningen naar vakantiewoning zonder permanente bewoning.

- oprichten van nieuwe solitaire vakantiewoningen niet gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie.

Dit beleidskader is niet van toepassing op reeds vergunde solitaire vakantiewoningen.

Artikel 3 – Definities

Vakantiewoning: een toeristisch logies als vermeld in artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 tot uitvoering van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.

Solitaire vakantiewoning: een vakantiewoning, niet gekoppeld aan een residentiële woonfunctie of een actief landbouwbedrijf.

Artikel 4 – Wenselijkheid solitaire vakantiewoningen

Op basis van de bevolkings- en huishoudensevolutie in de periode 2012-2021 blijkt dat er nood is aan bijkomende woongelegenheden voor de inwoners van Heuvelland om de bevolking op peil te houden. Vanuit het gegeven dat er geen mogelijkheden zijn om nieuwe verkavelingen te realiseren of in de hoogte te verdichten, is het noodzakelijk om bestaande woningen maximaal te gebruiken voor permanente bewoning. Om voldoende betaalbare woningen te voorzien is het wenselijk te vermijden dat er bijkomende druk ontstaat op de reguliere woningmarkt door een stijging van het aantal solitaire vakantiewoningen of tweede verblijven. Er wordt om die reden een beleid gevoerd om solitaire vakantiewoningen te ontmoedigen. Functiewijzigingen naar vakantiewoning zonder permanente bewoning en/of oprichting van nieuwe solitaire vakantiewoningen zoals bedoeld onder artikel 2 kunnen om die reden niet worden toegestaan.

Artikel 5 – Werkwijze

Met het oog op het beheersen van het aanbod van solitaire vakantiewoningen is het noodzakelijk om op het niveau van de vergunningen in te grijpen. Aanvragen voor een omgevingsvergunning die onder toepassing van artikel 2 van dit beleidskader vallen worden, omwille van het lokaal woonbeleid en de wenselijkheid om solitaire vakantiewoningen te beperken, geweigerd.

Namens de gemeenteraad

w.g. Torben Wolfs
algemeen directeur wnd.

w.g. Bert Doise
voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Torben Wolfs
Algemeen directeur wnd.

Wieland De Meyer
Burgemeester