

Informatiefiche over de planbatenheffing

De inwoners van "Woonbos Wildert", de voormalige weekendzone, hebben een aanslagbiljet voor de planbatenheffing in hun brievenbus gekregen. In deze fiche proberen we wat meer uitleg te geven dan in de onduidelijke brochure staat die bij de aanslag zat.

Waarom moeten er planbaten betaald worden ?

De weekendzone is in een Provinciaal RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan) omgevormd van een zone voor verblijfsrecreatie tot een specifiek woongebied met bosrijk karakter. Daarom mag er nu permanent worden gewoond. Dat betekent dat de grond meer waard is geworden. Op grond die meer waard wordt –bijvoorbeeld landbouwgrond die industriegrond wordt– moet een meerwaardebelasting worden betaald. Dat is de planbatenheffing.

Voor welk perceel moet er betaald worden ?

In principe moet de planbatenheffing voor elk perceel in het Woonbos betaald worden. De belangrijkste uitzondering zijn percelen waarop al een woning staat. Dat betekent dat er een bouwvergunning is voor een "woning", niet voor een "weekendverblijf".

Mogelijk zal de Vlaamse overheid ook aanvaarden dat een weekendhuis dat al vóór 9 september 1984 permanent bewoond werd van functie is veranderd, en dus een "woning" is geworden. Voor die datum was daar immers geen vergunning voor nodig.

Als uw verblijf er vóór 1977 stond, bestaat er een wettelijk vermoeden dat het vergund was. U kan dan aanvoeren dat het vergund was als "woning".

Wie een woning op het perceel heeft staan, kan binnen de drie maanden een vrijstelling aanvragen. Voor alle niet vrijgestelde percelen moet er vroeg of laat betaald worden.

Wanneer moet de aanslag worden betaald ?

De aanslag moet niet onmiddellijk worden betaald. Dat moet wel :

- Als er een vergunning wordt aangevraagd om de bestemming van het perceel te veranderen in "permanent wonen".
- Als de eigenaar van het perceel verandert (verkoop, erfenis...).
- Als er een bouwvergunning wordt aangevraagd waarvoor een architect nodig is, én als het om werken gaat die vóór de goedkeuring van het Provinciaal RUP geen vergunning konden krijgen.

Wie binnen het jaar betaalt, krijgt wel 15% korting. Wie dus van plan is om op korte termijn een vergunning aan te vragen, kan maar beter binnen het jaar betalen.

Wie heeft een vergunning nodig om van bestemming te veranderen ?

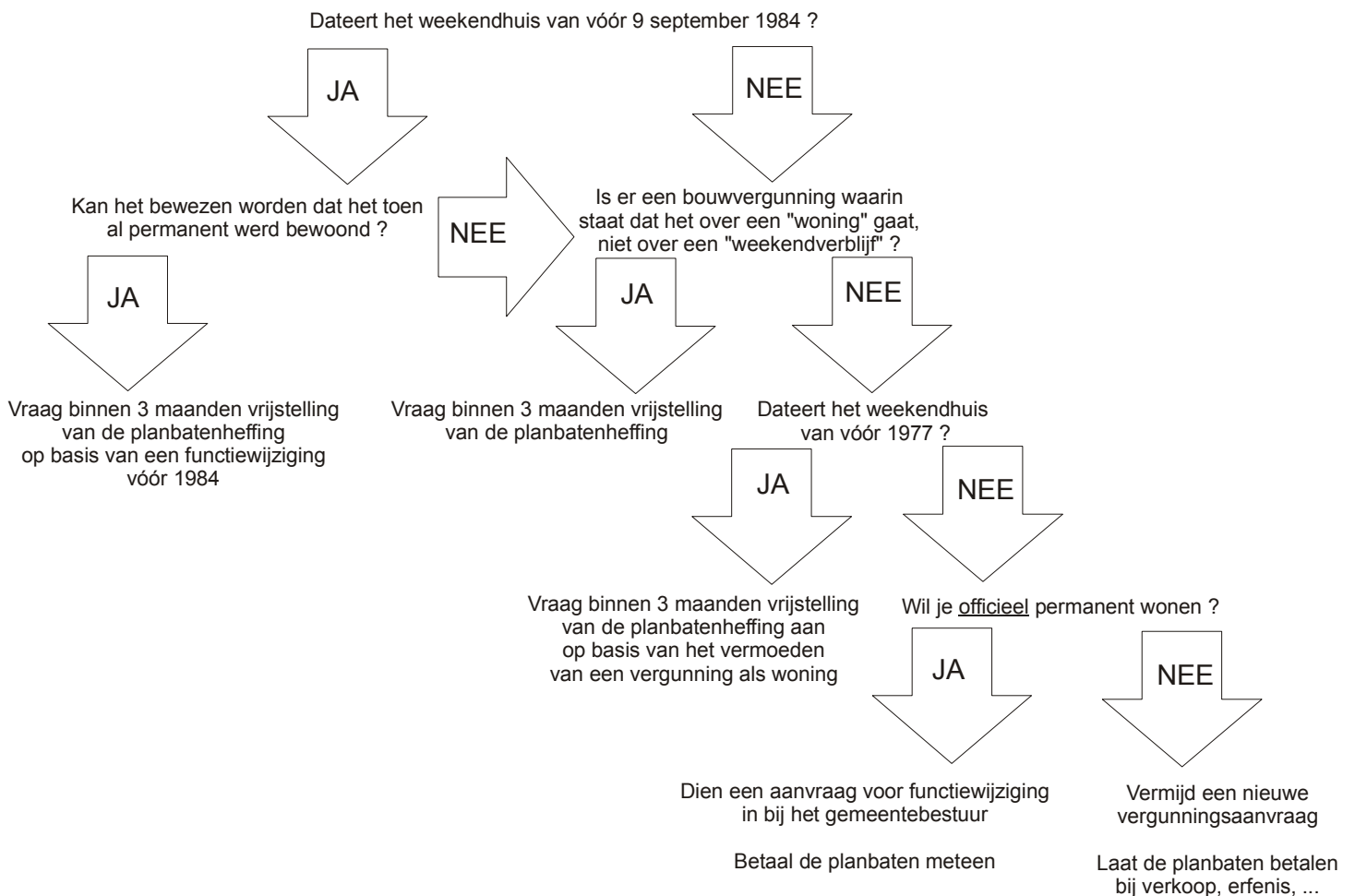
Permanent in het Woonbos wonen houdt een functiewijziging in. Daarvoor is een vergunning nodig. Die vergunning moet bij het gemeentebestuur worden aangevraagd. Mogelijk zijn er dan ook aanpassingen aan de woning nodig, om aan de regels van het PRUP te voldoen.

Wie echter in een woning woont die al vóór 9 september 1984 permanent bewoond was, kan argumenteren dat dit niet nodig is, omdat er voor die datum geen bouwvergunning nodig was voor een functiewijziging. De Vlaamse Overheid zou dat argument aanvaarden, het Essense schepencollege heeft beslist dat het dat niet zal doen. Hoe de gemeente haar standpunt gaat proberen af te dwingen, is echter niet duidelijk. Het lijkt dus in dat geval verstandiger om voorlopig géén functiewijziging aan te vragen.

Naar wie gaat de planbatenheffing ?

Het geld van de heffing gaat naar het gemeentebestuur.

SCHEMATISCH : WAT TE DOEN MET DE PLANBATENHEFFING ?



Deze informatie is gebaseerd op onze interpretatie van de wetgeving. Ze vervangt de officiële informatie niet die door het gemeentebestuur, het provinciebestuur en de Vlaamse overheid wordt verstrekt. Wij zijn niet aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie en de gevolgen ervan.

Meer info : planbaten@nvaple.be