

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Vergadering van 16 december 2025

Aanwezig: Roxanne Leysen, voorzitter;

Ingrid Meulders, burgemeester;

Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, schepenen;

Koenraad Segers, schepen, voorzitter BCSD;

Anja Roofthoofd, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Cindy

Verschueren, Guy De Wachter, Olivier Op de Beeck, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De

Winter, Klaartje Maes, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande, raadsleden;

Jo Briers, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

AGENDAPUNT:

Goedkeuring belastingreglement op afgewerkte constructies die niet gebruikt worden overeenkomstig de omgevingsvergunning, aanslagjaar 2026-2031.

DE GEMEENTERAAD:

FEITEN EN CONTEXT

Op 7 januari 2020 keurde de Gemeenteraad de belasting op constructies die niet gebruikt worden overeenkomstig de stedenbouwkundige bestemming goed voor het aanslagjaar 2020 tot en met 2025.

Op 30 januari 2024 werd een aanpassing van het belastingreglement goedgekeurd met betrekking tot functiewijzigingsvergunningen.

Op 22 oktober 2024 keurde de Gemeenteraad een aanpassing van de aangiftebepalingen voor verschillende belastingen goed, waaronder die voor de belasting op constructies die niet gebruikt worden overeenkomstig de stedenbouwkundige bestemming.

WETTELIJKE MOTIVERING

De Grondwet, artikel 170, paragraaf 4.

Het decreet over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008 en haar latere wijzigingen.

Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en haar later wijzigingen, meer bepaald artikels 40 en 41.

De Omzendbrief over gemeentefiscaliteit (referentie KB ABB 2019/02) van 15 februari 2019.

De Omzendbrief van 18 juli 2025 betreffende de strategische meerjarenplannen 2026-2031 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus, BBC 3.0 (referentie KBBJ/ABB 2025/1).

INHOUDELIJKE MOTIVERING

De financiële toestand van de gemeente.

De wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

Het verwerven van inkomsten via gemeentebelastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente te dekken.

De gemeente wil met deze belasting stimuleren dat constructies zo snel mogelijk effectief gebruikt worden volgens de voorziene en aangevraagde bestemming in de omgevingsvergunning. Zo wordt oneigenlijk gebruik tegengegaan en wordt de leefbaarheid en leefkwaliteit in de buurt optimaal gehouden. Eigenaars die actief inspanningen leveren om de belaste toestand te verhelpen, komen in aanmerking voor vrijstelling van de belasting. Deze belasting maakt deel uit van het algemene activeringsbeleid inzake gronden en panden, wat essentieel is voor de leefbaarheid en ruimtelijke efficiëntie van het gemeentelijk weefsel.

FINANCIËLE IMPACT

Voor 2026-2031 (BBC3.0) worden deze inkomsten voorzien in het meerjarenplan onder:

- ARK 7379100
- Beleidsveld 0020 'Fiscale Aangelegenheden'
- MJP000604.

Na beraadslaging:

BESLISSING

11 stemmen ja (Roxanne Leysen, Ingrid Meulders, Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, Koenraad Segers, Anja Roofthoof, Anne Troch, Dorien Deckers, Cindy Verschueren), 10 stemmen onthouding (Kristel Groeninckx, Chris De Clerck, Guy De Wachter, Olivier Op de Beeck, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande)

Artikel 1 – periode, naamgeving, definities, belastbaar feit.

Paragraaf 1.

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op constructies die afgewerkt werden overeenkomstig de omgevingsvergunning, doch niet effectief gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming zoals die uit de omgevingsvergunning blijkt. Uitgesloten van deze gemeentebelasting zijn constructies waarvoor een functiewijziging is vereist overeenkomstig artikel 7.5.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14 april 2000. Belastingonthefing zal verleend worden aan de belastingplichtige die het bewijs voorlegt dat ten laatste op 31 december van het aanslagjaar de belastbare toestand beëindigd werd om reden dat de belaste constructie volledig en effectief gebruikt wordt overeenkomstig haar bestemming zoals die uit

de omgevingsvergunning blijkt. Hij dient hiertoe een verzoekschrift aan het College van Burgemeester en Schepenen te zenden, uiterlijk op 15 februari van het jaar volgend op het aanslagjaar.

Paragraaf 2.

Voor de toepassing van dit belastingreglement hebben de volgende termen de betekenis zoals bepaald in dit artikel:

- constructie: het volledige gebouw indien dit één stedenbouwkundige eenheid vormt. Indien het gebouw intern in meerdere stedenbouwkundige eenheden is opgesplitst, dient onder constructie iedere stedenbouwkundige eenheid binnen het gebouw te worden verstaan. De indeling in stedenbouwkundige eenheden wordt bepaald op basis van de omgevingsvergunning die voor de realisatie van de constructie werd afgeleverd
- bouwlaag: een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50 meter worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter.

Paragraaf 3.

Om belastbaar te zijn voldoen deze constructies aan onderstaande voorwaarden:

- de constructie is het resultaat van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die betrekking hebben op a) nieuwbouw, b) herbouw, of c) verbouwen
- de constructie is op 1 januari van het aanslagjaar afgewerkt:
 - indien de bouwheer of vergunningaanvrager, dan wel diens gemachtigden of aangestelden het bericht tot kennisgeving van de beëindiging van de werken heeft ingediend bij het bestuur, wordt het gebouw behoudens andersluidend bewijs bij de aangifte als afgewerkt beschouwd. De feitelijke toestand zoals behoorlijk vastgesteld door de aangestelden van de gemeente kan het bericht tot beëindiging der werken echter wel teniet doen voor wat betreft de bewijsvoering van de afgewerkte status van het gebouw
 - worden als afgewerkt beschouwd: die constructies die bouwkundig intern en/of extern, dan wel qua omgevingsaanleg, werden afgewerkt conform de laatst voor het gebouw verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Indien voor de constructie sprake is van meerdere omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zal enkel de laatst verleende vergunning en de daarbij horende vergunde plannen het resultaat aangeven dat moet worden bereikt om een constructie als afgewerkt te beschouwen
- de omgevingsvergunning voor de realisatie van de constructie werd afgeleverd in de periode van acht jaar voorafgaand aan het aanslagjaar. De afgeleverde vergunning kan betrekking hebben op meerdere constructies
- de constructie wordt op 1 januari van het aanslagjaar niet effectief gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals die uit de omgevingsvergunning blijkt. Het louter beschikbaar zijn voor bestemmingsconform gebruik is geen effectief bestemmingsconform gebruik.

Artikel 2 – tarieven.

Paragraaf 1.

De jaarlijkse belasting wordt berekend per vierkante meter van het grondvlak van de constructie, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen en wordt vastgesteld op:

AANSLAGJAAR 2026	36,00 euro per m ² x aantal bouwlagen
AANSLAGJAAR 2027	36,00 euro per m ² x aantal bouwlagen
AANSLAGJAAR 2028	36,00 euro per m ² x aantal bouwlagen
AANSLAGJAAR 2029	36,00 euro per m ² x aantal bouwlagen
AANSLAGJAAR 2030	36,00 euro per m ² x aantal bouwlagen
AANSLAGJAAR 2031	36,00 euro per m ² x aantal bouwlagen

Paragraaf 2.

De minimaal aanslag bedraagt:

AANSLAGJAAR 2026	5.000,00 euro
AANSLAGJAAR 2027	5.000,00 euro
AANSLAGJAAR 2028	5.000,00 euro
AANSLAGJAAR 2029	5.000,00 euro
AANSLAGJAAR 2030	5.000,00 euro
AANSLAGJAAR 2031	5.000,00 euro

De belasting wordt vermeerderd met 100% per bijkomende termijn van 12 maanden dat het gebouw niet gebruikt wordt overeenkomstig hun bestemming zoals die uit het stedenbouwkundig dossier blijkt, met een maximale vermeerdering van 400%.

Artikel 3 – belastingplichtige.

Paragraaf 1.

De belasting is onverdeelbaar voor een volledig jaar verschuldigd door diegene die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht op de constructie die belastbaar is volgens artikel 2, met name de houder van de volle eigendom, het recht van opstal, erfpacht of het vruchtgebruik.

Paragraaf 2.

In geval van mede-eigendom zijn alle mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 4 – vrijstellingen.

Paragraaf 1.

Van deze belasting zijn vrijgesteld:

- vrijstelling voor nieuwe zakelijk gerechtigde:
 - de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de constructie wordt vrijgesteld van belasting. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte van overdracht van het zakelijke recht
 - deze vrijstelling geldt echter niet bij overdracht aan vennootschappen of natuurlijke personen waarin de vroegere of nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechteerks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap
- vrijstelling wegens vernieling of beschadiging door een plotse ramp:
 - de belastingplichtige wordt van belasting vrijgesteld indien de constructie ernstig vernield of beschadigd is ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van maximum 3 opeenvolgende aanslagjaren vanaf de datum van de ramp. Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de belastingplichtige en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, bijvoorbeeld brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm, enzovoort.
- Vrijstelling wegens verzegeling of expertise:
 - de belastingplichtige wordt van belasting vrijgesteld indien de constructie onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.

Deze vrijstelling kan worden aangevraagd bij de aanvang van de onmogelijkheid tot effectief gebruik en geldt tot één aanslagjaar na het einde van die onmogelijkheid
- vrijstelling voor constructies binnen een onteigeningsplan:
 - De belastingplichtige wordt van belasting vrijgesteld indien de constructie gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. Deze vrijstelling geldt permanent vanaf de inwerkingtreding van de onteigeningsbeslissing
- onmogelijkheid om de belaste toestand te verhelpen of te beëindigen:
 - onmogelijkheid om de belaste toestand te verhelpen of te beëindigen ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend – de belastingplichtige dient jaarlijks hiervoor overtuigende bewijsstukken in te dienen.

Paragraaf 2.

Deze belasting kan, inzake eenzelfde eigendom voor hetzelfde aanslagjaar, niet gecumuleerd worden met:

- de belasting op leegstaande woningen en gebouwen
- de belasting op verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen
- de belasting op onbebouwde gronden in woongebied en kavels
- de belasting op tweede verblijven
- de belasting geheven op nieuw gebouwde constructies die in een onafgewerkte toestand zijn gebleven.

Indien eenzelfde toestand aanleiding geeft tot toepassing van meerdere reglementen voor hetzelfde aanslagjaar dan is de reglementering die de hoogste belastingopbrengst oplevert van toepassing.

Artikel 5 – wijze van invordering.

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 6 – modaliteiten.

Paragraaf 1.

De belastingplichtigen zijn verplicht spontaan aangifte te doen bij het gemeentebestuur van de gegevens van de belastbare toestand uiterlijk op 15 april van het aanslagjaar. De laatste aangifte door de belastingplichtige blijft doorlopend gelden tot de herroeping ervan.

Paragraaf 2.

Van elke wijziging in de belastbare toestand, intredend na voormelde aangiftedatum, moet spontaan aangifte worden gedaan bij het gemeentebestuur uiterlijk op 31 december van het aanslagjaar.

Paragraaf 3.

Bij gebrek aan aangifte, bij niet-tijdige, onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte binnen de bovenvermelde termijn door de belastingplichtige wordt de aanslag ambtshalve door de gemeente gevestigd op grond van de beschikbare gegevens, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Paragraaf 4.

Op de ambtshalve ingekohierde belasting zal een belastingverhoging worden toegepast van 100 % van de totale basisbelasting. Het bedrag van deze verhoging wordt ingekohierd.

Paragraaf 5.

Ingeval van weigering om een fiscale controle te laten uitvoeren of weigering om boeken of bescheiden voor te leggen aan aangestelde personeelsleden wordt een administratieve geldboete van 250,00 euro opgelegd. Het bedrag van de administratieve boete wordt ingekohierd.

Artikel 7 – kennisgeving en afschriftverdeling.

Afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering over te maken aan:

- de dienst Financiën;
- de dienst Secretariaat;
- de dienst Communicatie en Informatie;
- het Administratief Toezicht – doorzendingsplicht;
- de dienst Omgeving;
- de dienst Wonen.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:
algemeen directeur
w.g. Jo Briers

voorzitter
w.g. Roxanne Leysen

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Handtekening(en)