

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 onbebouwde gronden in woongebied, aanslagjaar 2026-2031.

DE GEMEENTERAAD:

FEITEN EN CONTEXT

Op 7 januari 2020 keurde de Gemeenteraad de belasting op onbebouwde gronden in woongebied en kavels goed voor het aanslagjaar 2020 tot en met 2025.

Op 22 oktober 2024 keurde de Gemeenteraad een aanpassing van de aangiftebepalingen voor verschillende belastingen goed, waaronder die voor de belasting op onbebouwde gronden in woongebied en kavels.

WETTELIJKE MOTIVERING

De Grondwet, artikel 170, paragraaf 4.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021..

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

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB.

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.

Een gemeentebelasting op onbebouwde gronden is een belangrijk instrument om een efficiënt en duurzaam grondgebruik te bevorderen. Onbebouwde percelen binnen de gemeente blijven vaak lange tijd ongebruikt, wat kan leiden tot verrommeling, verloedering en een inefficiënte ruimtelijke ordening. Deze belasting stimuleert eigenaars om hun gronden actief te benutten of te ontwikkelen.

Grondspectatie wordt ontmoedigd en eigenaars worden aangespoord om hun percelen te bebouwen, te verkopen of ze nuttig in te zetten in functie van maatschappelijke noden zoals woningbouw, groenvoorziening of recreatie.

De gemeente wenst de realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren.

Gronden die ingericht zijn als tuin of als hobbytuin blijven hun bestemming en waarde als bouwgrond houden en zijn niet vrijgesteld.

FINANCIËLE IMPACT

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

- ARK 7371000
- Beleidsveld 0020 'Fiscale aangelegenheden'
- MJP000603.

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), 3 stemmen nee (Chris De Clerck, Dirk De Bie, Dirk Van de Sande), 7 stemmen onthouding (Kristel Groeninckx, Guy De Wachter, Olivier Op de Beeck, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes)

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

Paragraaf 1.

Vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een jaarlijkse belasting geheven op:

- niet bebouwde percelen bestemd voor wonen, volgens het goedkeurode verkavelingsplan, begrepen in een niet vervallen verkaveling

- niet bebouwde gronden gelegen in woongebied en palende aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

Paragraaf 2.

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

- bouwgrond: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 VCRO
- kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen
- onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO
- bebouwd: Een kavel of bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een omgevingsvergunning
- register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO
- sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3, paragraaf 1, eerste lid, 53°, Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 2 – tarieven.

Paragraaf 1.

Het bedrag van de belasting wordt als volgt vastgesteld:

- Eerste niet bebouwde perceel / grond:

Aanslagjaar 2026	11,00 euro per vierkante meter met een minimum van 1.100,00 euro
Aanslagjaar 2027	11,00 euro per vierkante meter met een minimum van 1.100,00 euro
Aanslagjaar 2028	11,00 euro per vierkante meter met een minimum van 1.100,00 euro
Aanslagjaar 2029	11,00 euro per vierkante meter met een minimum van 1.100,00 euro
Aanslagjaar 2030	11,00 euro per vierkante meter met een minimum van 1.100,00 euro
Aanslagjaar 2031	11,00 euro per vierkante meter met een minimum van 1.100,00 euro

- tweede niet bebouwde perceel / grond:

Aanslagjaar 2026	16,00 euro per vierkante meter met een minimum van 2.200,00 euro
Aanslagjaar 2027	16,00 euro per vierkante meter met een minimum van 2.200,00 euro
Aanslagjaar 2028	16,00 euro per vierkante meter met een minimum van 2.200,00 euro
Aanslagjaar 2029	16,00 euro per vierkante meter met een minimum van 2.200,00 euro

Aanslagjaar 2030	16,00 euro per vierkante meter met een minimum van 2.200,00 euro
Aanslagjaar 2031	16,00 euro per vierkante meter met een minimum van 2.200,00 euro

- Vanaf het 3^{de} niet bebouwde perceel / grond:

Aanslagjaar 2026	21,00 euro per vierkante meter met een minimum van 3.300,00 euro
Aanslagjaar 2027	21,00 euro per vierkante meter met een minimum van 3.300,00 euro
Aanslagjaar 2028	21,00 euro per vierkante meter met een minimum van 3.300,00 euro
Aanslagjaar 2029	21,00 euro per vierkante meter met een minimum van 3.300,00 euro
Aanslagjaar 2030	21,00 euro per vierkante meter met een minimum van 3.300,00 euro
Aanslagjaar 2031	21,00 euro per vierkante meter met een minimum van 3.300,00 euro

Paragraaf 2.

Als eerste niet-bebouwde perceel / grond wordt beschouwd het perceel / grond met de kleinste oppervlakte.

Paragraaf 3.

Als tweede niet bebouwde perceel / grond wordt beschouwd het perceel / grond met de op één na kleinste oppervlakte.

Paragraaf 4.

Als volgende niet bebouwde perceel / grond wordt beschouwd elk perceel / grond volgend op het tweede perceel / grond.

Paragraaf 5.

Elk gedeelte van een vierkante meter wordt als een volle vierkante meter beschouwd.

Paragraaf 6.

Voor de belastingberekening wordt een maximum diepte van 50 m vanaf de straatzijde in aanmerking genomen.

Artikel 3 – belastingplichtige.

Paragraaf 1.

De belasting bezwaart het eigendom en is hoofdelijk verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op 1 januari van het aanslagjaar, hetzij door de erfpachthouder of de opstalhouder en subsidiair door de eigenaar. 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.

Paragraaf 2.

In geval sommige mede-eigenaars van de belasting zijn vrijgesteld, wordt de belasting enkel gevorderd van de niet vrijgestelde mede-eigenaars in verhouding tot hun eigendomsaandeel in het belaste perceel of grond.

Artikel 4 – vrijstellingen.

Paragraaf 1.

Enkel de vrijstellingen en ontheffingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de gemeente.

Paragraaf 2.

Van de belasting zijn vrijgesteld:

- bij verkavelingsvergunning zonder infrastructuurwerken: een vrijstelling van 1 aanslagjaar voor het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de afgifte van deze verkavelingsvergunning. Er wordt geen nieuwe vrijstelling verleend bij een verkavelingswijziging
- bij verkavelingsvergunning met infrastructuurwerken: een vrijstelling van 2 aanslagjaren vanaf het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de afgifte van deze verkavelingsvergunning. Er wordt geen nieuwe vrijstelling verleend bij een verkavelingswijziging
- de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het belaste perceel / grond wordt voor het aanslagjaar dat volgt op de eigendomsoverdracht vrijgesteld. Deze vrijstelling geldt niet bij overdracht aan vennootschappen of natuurlijke personen waarin de vroegere of nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap
- kan tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing worden bestemd
- er geldt een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt
- onmogelijkheid om te bebouwen ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend – de belastingplichtige dient jaarlijks hiervoor overtuigende bewijsstukken in te dienen.

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

Paragraaf 2.

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 3.

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

Paragraaf 4.

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;
- de dienst Patrimonium.

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

In opdracht:

algemeen directeur

w.g. Jo Briers

voorzitter

w.g. Roxanne Leysen

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Handtekening(en)