

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 Roofthoof, 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 onafgewerkte constructies, aanslagjaar 2026-2031.

DE GEMEENTERAAD:

FEITEN EN CONTEXT

Op 7 januari 2020 keurde de Gemeenteraad de belasting met betrekking tot onafgewerkte constructies 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 onafgewerkte constructies.

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 betreffende het Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009.

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. Deze belasting is bedoeld om onafgewerkte constructies af te werken en zo de leefbaarheid en de kwaliteit van de buurt te behouden. Ze stimuleert eigenaars om hun panden zo snel mogelijk af te werken, waardoor de overlast van bouwwerken voor de omgeving beperkt blijft. De maatregel maakt deel uit van het bredere activeringsbeleid rond gronden en panden.

Eigenaars die actief inspanningen leveren om de belaste toestand te verhelpen, komen in aanmerking voor vrijstelling van de belasting. Door deze belasting op een evenwichtige en rechtvaardige manier toe te passen, kan de gemeente haar woonbeleid ondersteunen en de kwaliteit van de leefomgeving behouden.

FINANCIËLE IMPACT

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

- ARK 7379100
- Beleidsveld 0020 'fiscale aangelegenheden'
- MJP000602.

Na beraadslaging:

BESLISSING

17 stemmen ja (Roxanne Leysen, Ingrid Meulders, Chris Ceuppens, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Francky Leemans, Koenraad Segers, Anja Roofthoofd, Anne Troch, Dorien Deckers, Kristel Groeninckx, Cindy Verschueren, Guy De Wachter, Jeroen Van Bogaert, Frank Verelst, Bart De Winter, Klaartje Maes), 4 stemmen onthouding (Chris De Clerck, Olivier Op de Beeck, 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 belasting geheven op nieuw gebouwde constructies die in een onafgewerkte toestand zijn gebleven.

Paragraaf 2.

Om belastbaar te zijn voldoen deze constructies aan onderstaande voorwaarden:

1. het betreft een nieuw gebouwde constructie en/of verbouwingswerken
2. hiervoor werd een omgevingsvergunning afgeleverd
3. de constructie is op 1 januari van het aanslagjaar gedurende meer dan drie jaar onafgewerkt gebleven. Deze periode vangt aan vanaf de aflevering van de omgevingsvergunning.

Paragraaf 3.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 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.

Artikel 2 – tarieven.

Paragraaf 1.

Deze jaarlijkse belasting wordt berekend per vierkante meter van het te bebouwen grondvlak, te vermenigvuldigen met het aantal bouwlagen voorzien in het vergunde bouwdoossier en bedraagt:

AANSLAGJAAR 2026	36,00 euro
AANSLAGJAAR 2027	36,00 euro
AANSLAGJAAR 2028	36,00 euro
AANSLAGJAAR 2029	36,00 euro
AANSLAGJAAR 2030	36,00 euro
AANSLAGJAAR 2031	36,00 euro

Paragraaf 2.

De belastbare oppervlakte wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. Iedere begonnen vierkante meter wordt als volledige vierkante meter aangerekend.

Paragraaf 3.

Er wordt een minimaumaanslag vastgesteld en deze 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 de constructie onafgewerkt blijft, 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 overeenkomstig artikel 1, 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.

Belastingonthefving 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 overeenkomstig de bouwvergunning werd afgewerkt. 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.

Van deze belasting zijn vrijgesteld:

1° 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, rechtsreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap.

2° 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, ontplofing, verzakking, overstroming, storm, enzovoort.

3° 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.

4° 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.

5° 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 3.

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

- de belasting op verwaarloosd verklaarde woningen en gebouwen
- de belasting op ongeschikt- of onbewoonbaarverklaarde woningen en gebouwen
- de belasting op onbebouwde percelen
- de belasting op onafgewerkte constructies
- de belasting op nieuw gebouwde constructies die niet gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming zoals die uit de omgevingsvergunning blijkt.

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

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

- de belasting op leegstaande woningen en gebouwen
- de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen
- de belasting op ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen
- de belasting op onbebouwde gronden in woongebied en kavels
- de belasting op tweede verblijven
- de belasting op nieuw gebouwde constructies die afgewerkt werden doch niet gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming zoals die uit het omgevingsdossier blijkt.

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 bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt 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)