

AANWEZIG: Tom Vlaeminck, Voorzitter gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Peggy Coeman-Maerten, Angelique Declercq, Schepenen

Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens, Laura Defreyne, Patrick Lepoutre, Raadsleden

Eva Vandenheede, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD: Griet Vanryckegem, Arne Beyens, Raadsleden

GR/2025/248 | Gemeentelijke activeringsheffing. Goedkeuren hernieuwing reglement.

Afwezig tijdens de behandeling van dit punt: Valerie Vanrumbeke, Raadslid

Bevoegdheid orgaan

Artikelen 40 en 41 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Juridische grond

Artikel 170 § 4 van de Grondwet;

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB, en latere wijzigingen;

Decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur en latere wijzigingen;

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, afgekort als VCRO, en latere wijzigingen;

Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Omzendbrief KB/ABB 2018/4 over de hervorming van het bestuurlijk toezicht en de uitbreiding van de bekendmakingsplicht;

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;

Gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2019 houdende de vaststelling van de gemeentelijke activeringsheffing;

Feiten, context en argumentatie

In de gemeenteraad van 18 december 2019 werd het reglement gemeentelijke activeringsheffing vastgesteld voor de periode 2020-2025.

De vernieuwing van het reglement is noodzakelijk om deze belasting verder te kunnen innen.

De gemeente acht het wenselijk om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan.

Het is wenselijk om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente. De invoering van een activeringsheffing laat de gemeente toe om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen.

Bij indexatie moet de ABEX-index toegepast worden zoals bepaald in artikel 3.2.5. § 2 van het DGPB.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie, budgetrekening 7371000-7372000 (MAR).

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 december 2025.

Stemming

Met 24 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Eddy Lust, Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Peggy Coeman-Maerten, Angelique Declercq, Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Zeno Verschaeve, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Laura Defreyne, Patrick Lepoutre), 4 stemmen tegen (Joke Nollet, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens)

Besluit

Enig artikel: De gemeenteraad keurt de "gemeentelijke activeringsheffing" goed.

Gemeentelijke activeringsheffing.

ARTIKEL 1 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- bouwgronden: gronden die volgens een bestemmingsplan bestemd zijn om te bouwen en palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van art. 4.3.5 VCRO;
- kavels: de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- onbebouwd¹: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO;
- register van onbebouwde percelen: het register vermeld in artikel 5.6.1 VCRO.

¹ Een kavel of bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig de omgevingsvergunning.

ARTIKEL 2 - Belastbare periode en grondslag

Vanaf 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

ARTIKEL 3 - Belastingplichtige en hoofdelijkheid

- De belastingplichtige is de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht over de bouwgrond of kavel. Als er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de erfpachter of de opstalhouder belastingplichtig.
- Als er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.
- In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de activeringsheffing verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem het eigendom toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst. De nieuwe eigenaar is verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 1 januari van het jaar volgend op de eigendomsoverdracht, en dit met opgave van de

datum van de akte en de nauwkeurige aanduiding van de identiteit van de vorige eigenaar en van het betrokken perceel.

- In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord 'Nalatenschap'.
- In geval van onverdeeldheid van meerdere belastingplichtigen wordt ingekohierd hetzij op naam van alle belastingplichtigen, hetzij op naam van een of meer van de belastingplichtigen, gevolgd door de vermelding 'en rechthebbenden'.

ARTIKEL 4 - Berekeningsgrondslag en tarief

- De belasting bedraagt 20,00 euro per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg.
- De berekeningsgrondslag is:
 - de grootste perceellengte langs één straat, als een perceel paalt aan twee of meer straten;
 - de langste perceellengte evenwijdig met de openbare weg, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek, als het een hoekperceel is.
- De minimale aanslag bedraagt 400,00 euro per kavel of bouwgrond.

Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volledige meter beschouwd.

De bedragen, vermeld in dit artikel, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van december 2008. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat. Als basis gebruiken we ABEX-index van juli 2025.

De aldus bekomen bedragen worden afgerond naar een veelvoud van 10 cent:

- een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 1, 2, 3 en 4 eurocent wordt afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent;
- een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 5, 6, 7, 8 en 9 eurocent wordt afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

ARTIKEL 5 - Vrijstellingen

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

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1. De eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed. Deze vrijstelling geldt gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed.
2. Een vrijstelling beperkt tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied of één onbebouwde kavel per kind wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:
 - het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt;
 - het heeft nog geen onbebouwde kavel, een onbebouwde grond in woongebied of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont.
 - Deze vrijstelling geldt gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed.
3. De belastingplichtige die op 1 januari van het aanslagjaar minder dan een jaar houder is van een zakelijk recht van een onbebouwde kavel op voorwaarde dat dit zijn enigste onbebouwde kavel is, voor een periode van twee kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed.

4. Een vrijstelling wordt eveneens verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden:
 - wanneer de omgevingsvergunning geen werken omvat, gedurende het aanslagjaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg;
 - wanneer de verkaveling werken wel omvat, gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de afgifte van het attest vermeld in artikel 4.2.16., §2 VCRO.
5. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.
6. De activeringsheffing wordt vrijgesteld in hoofde aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, en dit gedurende 5 jaren, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, respectievelijk, wanneer de verkaveling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest, vermeld in artikel 4.2.16, § 2 VCRO, desgevallend voor die fase van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvoor het attest verleend wordt.
7. De activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd:
 - ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
 - ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
 - ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor professionele land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar;
 - ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
 - ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkt omvang van de bouwgrond of kavel, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

ARTIKEL 6

De belastingplichtige is gehouden aangifte te doen bij het gemeentebestuur binnen de door het gemeentebestuur vastgestelde termijn.

Wanneer het gemeentebestuur de aangifteverplichting schriftelijk mededeelt, geldt als uiterste datum voor het indienen van de aangifte:

- 30 april van het aanslagjaar, voor aangiftes die werden verzonden in de loop van het eerste kwartaal van het aanslagjaar;
- 31 juli van het aanslagjaar, voor aangiftes die werden verzonden in de loop van het tweede kwartaal van het aanslagjaar;
- 31 oktober van het aanslagjaar, voor aangiftes die werden verzonden in de loop van het derde kwartaal van het aanslagjaar;
- 31 januari van het jaar dat volgt op het aanslagjaar, voor aangiftes die werden verzonden in de loop van het vierde kwartaal van het aanslagjaar;
- 30 april van het jaar dat volgt op het aanslagjaar, voor aangiftes die werden verzonden in de loop van het eerste kwartaal van dat jaar.

Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

ARTIKEL 7

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve worden gevestigd. De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 50%. Het bedrag van deze verhoging wordt ook ingekohierd.

ARTIKEL 8 - Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Bij niet-tijdige betaling van de belasting wordt een eerste aanmaning kosteloos verstuurd. Voor de tweede (al dan niet aangetekende) aanmaning wordt een administratieve kost van 20,00 euro aangerekend. Bij niet-tijdige betaling van de tweede aanmaning wordt de invorderingsprocedure verder gezet door middel van een dwangbevel.

ARTIKEL 9 - Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

ARTIKEL 10 - Bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

ARTIKEL 11 - Inwerkingtreding

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eva Vandenheede

Voorzitter gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
EVA VANDENHEEDE

Voorzitter gemeenteraad
TOM VLAEMINCK



[SIG01]

[SIG02]