

## **Uittreksel**

**Gemeenteraad d.d. 18 december 2023**

**AANWEZIG:**

Jan Thijs, algemeen directeur  
Steven Coppens, voorzitter  
Tim Vandenput, burgemeester  
Joris Pijpen, Pieter Muyldermans, Annelies Vanderlinden en  
Joy Sergeys, schepenen  
Patrick Demaerschalk, Alain Borreman, Luc Meganck,  
Julie Bollue, Jo Portois, Caroline Lagrange,  
Véronique Desmet, Timothy Rowies, Kenny Verbeeck,  
Youri Vandervaeren, Eva De Bleeker en Maarten Bresseleers,  
raadsleden

**VERONTSCHULDIGD:**

Marc Vanderlinden, schepen  
Julie Delwick en Marijke Belsack, raadsleden

**INTERNE ZAKEN. FINANCIËN. BELASTING OP DE ONBEOUWDE KAVELS DIE  
VOORKOMEN IN HET GEMEENTELIJK REGISTER VAN ONBEOUWDE PERCELEN -  
AANSLAGJAAR 2024. GOEDKEURING.**

**Verantwoordelijke ambtenaar:** Brecht Van den Bogaert

**Bevoegd lid van het college:** Tim Vandenput

### **Voorgeschiedenis**

- 29 augustus 2022: goedkeuring belasting op onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijke register van onbebouwde percelen voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2024.

### **Feiten en context**

Het belastingreglement wordt aangepast voor wat betreft de vrijstelling die werd voorzien in Artikel 5 § 4:

§ 4. Een vrijstelling wordt verleend 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.

De bepalingen in het huidige reglement van artikel 5, §4 waren moeilijk toepasbaar daar iedere nieuwe verkaveling pas uitgevoerd kan worden nadat een attest wordt afgeleverd. Dit is ook zo opgenomen in artikel 4.2.16, §2 VCRO. Hierdoor bleef de helft van de bepaling dode letter en was de bepaling moeilijk leesbaar.

In artikel 5, §4 wordt ook het woord "houder" vervangen door "aanvrager". Dit voorkomt discussie: de aanvrager van de verkaveling kan in aanmerking komen voor de vrijstelling. Deze vrijstelling heeft immers het doel de aanvrager van de verkaveling de tijd te laten om de activatie van de grond te organiseren (bv. door het te koop aanbieden of het

aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bebouwen van de kavel), na het bekomen van het attest. Een eventuele nieuwe eigenaar kan zich immers beroepen op de overige vrijstellingen van artikel 5 (waarvoor de aanvrager van de verkaveling vaak niet in aanmerking komt).

### **Juridische gronden**

- Het Wetboek van de inkomstenbelastingen van 10 april 1992 en het Invorderingswetboek van 13 april 1919;
- Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3 en 41, lid 2, 14°, inzake de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingreglementen te wijzigen, vast te stellen en goed te keuren;
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 7°, inzake de bevoegdheid van het college om beslissingen te nemen die een wet, een decreet of een uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorbehoudt;
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikelen 286, 287, 288, inzake de bekendmaking en de inwerkingtreding van het belastingreglement;
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 330, inzake het bestuurlijk toezicht op de besluiten van de Gemeenteraad betreffende de belastingreglementen;
- Het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB, meer bepaald artikel 3.2.5, § 1, luidens hetwelk de gemeenten potentiële woonlocaties vrij moeten maken en grondspeculatie tegengaan, en gemachtigd zijn tot het heffen van een jaarlijkse belasting, geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels, rekening houdend met enkele minimale regelen.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgekort als VCRO;
- Decreet betreffende de omgevingsvergunning;
- De Vlaamse Codex wonen van 2021;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- De Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- De Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019;
- Het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2018 betreffende het belastingreglement op de niet-bebouwde percelen, gelegen in een niet-vervallen verkaveling en/of niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Hernieuwing voor de periode 2019-2021.

### **Advies**

/

### **Argumentatie**

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

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

De gemeenteraad heeft het nuttig geoordeeld de door dit reglement beoogde kavels te belasten wegens de financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget in evenwicht te houden.

### **Financieel advies**

Financiële gevolgen voorzien.

### **BESLUIT:**

**13 stemmen voor: Tim Vandenput, Joris Pijpen, Pieter Muyltermans, Annelies Vanderlinden, Joy Sergeys, Luc Meganck, Caroline Lagrange, Véronique Desmet, Timothy Rowies, Kenny Verbeeck, Eva De Bleeker, Maarten Bresseleers en Steven Coppens**

**5 onthoudingen: Patrick Demaerschalk, Alain Borreman, Julie Bollue, Jo Portois en Youri Vandervaeren**

### **Heffingstermijn en belastbaar feit**

#### **Artikel 1**

Met ingang van 1 januari 2024, voor een termijn eindigend op 31 december 2024 wordt ten behoeven van de gemeente een jaarlijkse indirecte gemeentebelasting gevestigd op onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

### **Definities**

#### **Artikel 2**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Kavels: de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen waarvoor het attest, vermeld in artikel 4.2.16, §2 VCRO werd afgeleverd.

2° Onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1. van de VCRO. Een kavel wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

4° Register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 van de VCRO.

5° Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3, §1, 53° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### **Belastingplichtige**

#### **Artikel 3**

§ 1. De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel. Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

§ 2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

§ 3. In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de belasting 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.

§ 4. 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.

## **Berekeningsgrondslag en tarief**

### **Artikel 4**

§ 1. De activeringsheffing bedraagt 20 EUR per strekkende meter aan de straatkant voor een onbebouwde kavel, met een minimum van 400 EUR per onbebouwde kavel. Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volle meter beschouwd.

§ 2. Indien een kavel paalt aan twee of meer straten zal de langste perceellengte langsheen één van die straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen en, in voorkomend geval, worden vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek.

§ 3. De belasting is ondeelbaar verschuldigd voor het volledige aanslagjaar.

## **Vrijstellingen**

### **Artikel 5**

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

§ 2. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1° De eigenaars van één enkele onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België. Deze vrijstelling geldt gedurende vijf kalenderjaren volgend op de verwerving van de onbebouwde kavel.

2° De sociale woonorganisaties en het Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (art. 5.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

§ 3. Een vrijstelling beperkt tot 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:

1° Het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt;

2° Het heeft nog geen volle 3 jaar een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont.

§ 4. Een vrijstelling beperkt tot één jaar wordt verleend aan de aanvragers van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van het attest, vermeld in artikel 4.2.16, §2 VCRO.

§ 5. Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de resterende belasting onder de overige mede-eigenaars, in verhouding tot hun deel in de kavel, verrekend.

## **Aangifteplicht**

### **Artikel 6**

§ 1. De belastingplichtige ontvangt van de gemeente een aangifteformulier dat door hem behoorlijk moet worden ingevuld, ondertekend en teruggestuurd en dit vóór de erin vermelde vervaldatum.

§ 2. De gemeente kan een voorstel van aangifte bezorgen.

Als de gegevens op dit voorstel overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, is de belastingplichtige niet verplicht dit formulier terug te sturen. In dat geval is automatisch aan de aangifteplicht voldaan en wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens vermeld op het toegestuurde voorstel van aangifte.

Als de gegevens van dit voorstel onjuist of onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige ten laatste 14 dagen na de datum van verzending van het voorstel van aangifte het voorstel verbeterd of vervolledigd terugsturen. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel tot aangifte, geldt in dat geval als aangifte.

Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De aangifte is laattijdig wanneer ze na de uiterste indieningsdatum is gepost of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden uiterlijk op 1 oktober van het aanslagjaar aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke

gegevens ter beschikking te stellen en kan een aangifteformulier eenvoudig bekomen via de webtoepassing van het gemeentebestuur.

## **Controle en onderzoek**

### **Artikel 7**

§ 1. Het gemeentebestuur controleert de oprechtheid van de aangiften. De belastingplichtigen zijn verplicht deze controle te vergemakkelijken. De gemeente mag de waarachtigheid van de onderschreven aangiften nagaan met alle middelen waarover zij beschikt. Daartoe aangestelde personeelsleden zijn bevoegd elke inbreuk op het huidige reglement vast te stellen en moeten daarvoor toegang krijgen tot alle plaatsen waar de belastbare feiten plaats hebben.

§ 2. De daartoe door de gemeente aangestelde personeelsleden zijn gemachtigd om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van de belastingverordening en de bepalingen, vermeld in de artikelen 6 en 7 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot het bewijs van het tegendeel.

## **Ambtshalve belasting**

### **Artikel 8**

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 gestelde termijn, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belastingplichtige ambtshalve worden opgenomen in het kohier, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Voor de belasting ambtshalve wordt gevestigd, brengt het college van burgemeester en schepenen de belastingplichtige met een aangetekende brief op de hoogte van de redenen waarom ze gebruik maakt van deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van die elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De ambtshalve belasting kan geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het dienstjaar. Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen.

Elke ambtshalve gevestigde belasting wordt verhoogd met 10% van de ambtelijk te vestigen belasting. Het bedrag van deze belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingevorderd.

## **Wijze van innen**

### **Artikel 9**

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

## **Betaaltermijn**

### **Artikel 10**

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

## **Bezwaar**

### **Artikel 11**

§ 1. Op grond van het Decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting door de belastingplichtige een bezwaar worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

Behoudens latere wijzigingen bepaalt het Decreet dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, 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 of vanaf de datum van de contante inning.

Het bezwaarschrift kan via een duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

§ 2. Het beroepschrift wordt behandeld in overeenstemming met het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

## **Verwijzingsbepaling naar WIB 92 en Invorderingswetboek**

### **Artikel 12**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn van overeenkomstige toepassing op de provincie- en gemeentebelastingen:

1. de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;
2. het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

## **Bekendmaking en inwerkingtreding**

### **Artikel 13**

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Het belastingreglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285, 286 en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017. Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2024.

Dit belastingreglement heft het reglement op van 29 augustus 2022, inzake de onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen, met ingang vanaf 1 januari 2024.

## **Uittreksel voor**

Financiële dienst, digitaal loket

### **Namens de Raad,**

get. Jan Thijs  
Algemeen directeur

get. Steven Coppens  
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift