

Reglement activeringsbelasting onbebouwde percelen voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031

HOOFDSTUK 1 - VOORWERP

De gemeenteraad van 18 november 2025 neemt na beraadslaging van de regelgeving en motivering volgend reglement aan:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° **onbebouwd**: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Omgeving (VCRO);

2° **bouwgronden**: gronden, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van de VCRO, en gelegen zijn in een woongebied in de ruime zin

3° **kavel**: een afgebakend perceel in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling;

4° **onbebouwde percelen**: onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels

5° **bebouwd**: een bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer op 1 januari van het aanslagjaar een gebouw over de gehele oppervlakte tot boven het maaiveld is opgericht overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning en de afwerking in de loop van dat aanslagjaar een normaal verloop kent, zonder de noodzaak dat dit gebouw tijdens dat aanslagjaar volledig is afgewerkt.

6° **voldoende uitgeruste weg**: ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet;

7° **gemeentelijk register van onbebouwde percelen**: het register, vermeld in de VCRO

8° **administratie**: de interlokale vereniging 'Beter Wonen aan de Gete' dat door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van onbebouwde percelen

9° **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen

10° **houder van het zakelijk recht**: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning

11° **beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs

12° **aanslagjaar**: is het jaar dat de belasting verschuldigd is

Een aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december. Op een aanslagbiljet staat het bedrag van de belasting dat de houder van het zakelijk recht in dat aanslagjaar moet betalen.

HOOFDSTUK 2 - DE AANGIFTE

Artikel 2. De aangifte

§1. De belastingplichtige ontvangt uiterlijk 31 mei van het aanslagjaar vanwege de administratie namens het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, vóór 1 oktober van het aanslagjaar per beveiligde zending moet worden teruggestuurd.

§2. Bij gebrek aan aangifte binnen de in §1 gestelde termijn, of in geval van laattijdige, onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige wordt de belasting ambtshalve gevestigd volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt.

HOOFDSTUK 3 - DE BELASTING

Artikel 3. Belasting op onbebouwde percelen

§1. Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt er een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de onbebouwde percelen die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

§2. De belasting is verschuldigd op 1 januari van het aanslagjaar.

§3. De belasting bedraagt 25 euro per strekkende meter perceelbreedte aan de straatkant van het onbebouwde perceel, met een minimum van 350 euro per onbebouwd perceel.

Indien een onbebouwd perceel gelegen is op een hoek of paalt aan meerdere openbare wegen wordt de helft van de som van alle zijden langs de openbare weg in aanmerking genomen, de afgesneden of afgeronde hoek of hoeken inbegrepen.

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

Artikel 4. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door iedere natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder van het zakelijk recht is van het onbebouwd perceel.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat is de belasting verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

Indien er een vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker.

In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde houder van het zakelijk recht hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§2. In geval van overdracht van het zakelijk recht is de nieuwe houder van het zakelijk recht de belasting verschuldigd met ingang op 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem de eigendom toekent. Er zal geen rekening worden gehouden met tussen partijen gesloten overeenkomsten.

§3. De verkoper van een onbebouwd perceel is verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte middels beveiligde zending bij het gemeentebestuur aangifte te doen van de eigendomsoverdracht en dit met opgave van:

- De volledige identiteit en het adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht;
- De datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht en de naam van de notaris;
- Een nauwkeurige aanduiding van het verkochte perceel.

Artikel 5. Vrijstellingen

§1. De houder van het zakelijk recht kan een vrijstelling van belasting per aanslagjaar aanvragen, vermeld in artikel 5, §3.

§2. Een vrijstelling van de belasting voor een aanslagjaar kan aangevraagd worden door het invullen en terugsturen van het aanvraagformulier vrijstelling, volgens de bepalingen beschreven in artikel 2.

§3. Van de belasting kunnen worden vrijgesteld:

1° De belastingplichtige van wie het onbebouwd perceel **het enig onroerend goed**, bebouwd of onbebouwd, in zijn bezit is. Deze vrijstelling geldt voor maximaal vijf aanslagjaren vanaf de verwerving van het perceel (datum verlijden van de akte).

2° De belastingplichtige ouders met kinderen al dan niet ten laste, beperkt tot één onbebouwd perceel per kind. Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden;

i. het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt

ii° het heeft nog geen volle 3 jaar een onbebouwd perceel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont

3° De belastingplichtige kan een vrijstelling krijgen, indien het onbebouwde perceel voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden;

- i. het onbebouwde perceel behoren toe aan dezelfde houder van het zakelijk recht als deze van het aanpalende bebouwde perceel
- ii. het onbebouwde perceel vormt met dat bebouwde perceel één ononderbroken ruimtelijk en/of functioneel geheel

Deze vrijstelling geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste 30 m.

4° De belasting wordt evenmin geheven op de onbebouwde percelen die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd omwille van één van volgende redenen;

a) ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden

b) ingevolge de bepalingen van de wet op de landpacht

Het bewijs van pacht wordt jaarlijks geleverd door de belastingplichtige aan de hand van de formulieren en luchtfoto's, van het aanslagjaar, afgeleverd door de Vlaamse Landmaatschappij.

c) ingevolge een bouwverbod

voorbeelden:

- door de plaatsing op een ontwerprijt ter bescherming als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt

- doordat het perceel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied én er een stedenbouwkundig attest is afgeleverd waaruit blijkt dat de grond niet bebouwd mag worden

-...

d) ingevolge de klassering als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt

e) omdat deze percelen deel uitmaken van een verzameling aan elkaar grenzende percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, en die als één geheel kunnen worden beschouwd en waarop een economische landbouwactiviteit plaatsvindt

5° De houder van het zakelijk recht van onbebouwde percelen waarvan de grond gebruikt wordt door een door de gemeente erkende jeugd-, cultuur- of sportvereniging.

6° De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door deze maatschappij erkende huisvestingsmaatschappijen.

7° Bouwheren en verkavelaars in zoverre zij overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen een sociale last uitvoeren in natura, en op voorwaarde dat de deelattesten nummer 1, 2 en 3, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen worden verkregen. De vrijstelling geldt enkel voor die onbebouwde percelen waarop de sociale last wordt gerealiseerd.

8° De houders van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gedurende één aanslagjaar omwille van één van volgende redenen;

a) indien de verkaveling geen werken omvat en dit voor het aanslagjaar volgend op dat waarin de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, in laatste administratieve aanleg, is verleend

b) indien de vergunning wel opgelegde werken omvat en dit voor het aanslagjaar volgend op dat waarin het in de VCRO bedoelde attest is afgeleverd

Uit dit attest moet blijken dat alle in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort of op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend, desgevallend voor die fase van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvoor het attest verleend wordt.

Artikel 6. Inkohiering

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

§2. De ambtshalve belastingen, geheven in toepassing van artikel 2, worden verhoogd met een bedrag dat gelijk is aan 50% van het belastingbedrag. Het bedrag van deze verhoging wordt eveneens gekohierd.

Artikel 7. Bezwaar

§1. De houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen, per beveiligde zending, binnen de negentig dagen, ingaand de derde werkdag volgend op het verzenden van het aanslagbiljet.

In geval er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, dient elke houder van het zakelijk recht een bezwaar in te dienen, al dan niet gelijktijdig of in éénzelfde aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen zal enkel het bezwaar van de indiener behandelen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Als datum van het bezwaar wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

Artikel 8. Bekendmaking en inwerkingtreding

§1. Dit reglement wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de gemeente, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

§2. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en heft op en vervangt vanaf die dag het gemeentelijk reglement activeringsheffing onbebouwde percelen van 17 december 2019.

In het licht van het doel van het belastingreglement blijven de vrijstellingen die beperkt zijn in tijd en die reeds werden verleend krachtens het vorige reglement van 17 december 2019 behouden. De termijn waarvoor zij reeds verleend zijn, wordt meegerekend voor een eventuele bijkomende vrijstelling krachtens onderhavig reglement.

De tarieven van de belasting gelden vanaf aanslagjaar 2026.

Goedgekeurd door de gemeenteraad van 18 november 2025,

Bart Hendrix

Algemeen directeur

Evelien Janssens

voorzitter gemeenteraad