

Uittreksel uit de notulen van De gemeenteraad

Zitting van 18 december 2025

14

Financiën - Gemeentebelastingen - Gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels - Aanslagjaren 2026 - 2031 - beslissing

Aanwezig:

Pedro Matthys; Annick Vermeulen; Stijn Timmerman; Peter Haesaert; Bart Vergote; Charlotte Vermeulen; Sofie Pollet; Ellen Goes; Katrien De Maré; Dominiek Sneppe; Krista Vander Meulen; Ilse Demeulemeester; Ann Pattyn; Günther Descheemaeker; Benny Vandamme; Niko Larock; André De Splentere; Pieter-Jan Desmedt; Birgit Icket; Nico De Ruwe; Kati De Voogt; Paul Braem; Joke De Craemer; Koen Lannoo; Gerda Buffel; Bernd Ramandt; Sabine Vermeire

Afwezig:

Emma Casteleyn

Besluit

De gemeenteraad beslist op basis van het volgende:

Wettelijk kader

- artikel 41, 162 en 170 § 4 van de grondwet
- artikelen 40 en 41.14° van het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017
- decreet d.d. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen
- omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit
- het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen, hierna Vlaamse Wooncode genoemd
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO
- het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2008 houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak, de actualisering en de financiering van het register van de onbebouwde percelen en latere wijzigingen
- besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Aanleiding

- het huidig belastingreglement eindigt op 31 december 2025 en moet worden herstemd
- het vaststellen van de gemeentelijke belastingreglementen is de bevoegdheid van de gemeenteraad

Procedure

- goedkeuring beslissing door de gemeenteraad
- bekendmaking op de gemeentelijke website

Adviezen intern

- eigen dienst: positief
- dienst ruimte: positief

Krediet

Exploitatie-ontvangsten

- algemene rekening: 7371000
- beleidsitem: 002000

Motivering

- de gemeente acht het wenselijk om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan
- het is wenselijk om gronden en kavels bestemd voor woningbouw 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
- een vrijstelling voor de sociale woonorganisaties is gerechtvaardigd daar zij tot doel hebben mee te werken aan het creëren van woonvoorzieningen, los van elke speculatie
- de gemeente Zedelgem beschikt over een register van onbebouwde percelen
- de financiële toestand van de gemeente in evenwicht houden

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 17 stem(men) voor: Katrien De Maré; Nico De Ruwe; André De Splentere; Kati De Voogt; Ilse Demeulemeester; Pieter-Jan Desmedt; Ellen Goes; Peter Haesaert; Birgit Icket; Pedro Matthys; Sofie Pollet; Stijn Timmerman; Benny Vandamme; Krista Vander Meulen; Bart Vergote; Annick Vermeulen; Charlotte Vermeulen
- 9 onthouding(en): Paul Braem; Gerda Buffel; Joke De Craemer; Günther Descheemaeker; Koen Lannoo; Niko Larock; Ann Pattyn; Bernd Ramandt; Dominiek Sneppe

Besluit

Artikel 1

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse activeringsheffing gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Artikel 2

De begrippen, gehanteerd in dit reglement, worden als volgt gedefinieerd:

1° bouwgronden: kadastrale percelen, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 § 2 VCRO en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat voor bebouwing in aanmerking komt op grond van artikel 5.6.10 VCRO

2° kavels: de in een omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond of in een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen

3° onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO

4° oppervlakte: de oppervlakte zoals vastgesteld op basis van een opmetingsplan, opgemaakt door een beëdigd landmeter, of indien die niet beschikbaar is, de gegevens volgens het grootschalig referentiebestand.

5° register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO

6° sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode.

Artikel 3

De belasting is verschuldigd door diegene die per 1 januari van het belastingjaar de volle eigenaar is van de bouwgrond/kavel of de bouwgronden/kavels. In geval van vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder. In geval van mede-eigendom, is ieder mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel. In geval van onverdeelde eigendom is elke onverdeelde eigenaar hoofdelijk aansprakelijk tot betaling van de volledige belasting.

Artikel 4

Bedrag van de belasting

§ 1. De belasting wordt vastgesteld als volgt :

- 250 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 125 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de eerste belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
 - 275 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 138 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de tweede belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
 - 303 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 152 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de derde belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
 - 333 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 167 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de vierde belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
 - 366 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 184 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de vijfde belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
 - 403 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 202 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de zesde belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
 - 443 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 222 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de zevende belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
 - 487 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 244 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de achtste belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
 - 536 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 268 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de negende belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
 - 590 EUR voor de eerste schijf van 0m² tot en met 400m² en 295 euro per extra begonnen schijf van 400m² voor de tiende belastbare bouwgrond/kavel in hoofde van dezelfde belastingplichtige
- Voor de volgende belastbare bouwgronden/kavels in hoofde van dezelfde belastingplichtige wordt een stijging van 10% per volgende bouwgrond/kavel gerekend.

De percelen worden gerangschikt van groot naar klein zodat de bouwgrond/kavel met de grootste oppervlakte overeenkomt met de eerste bouwgrond/kavel.

§ 2. Voor het berekenen van de oppervlakte van de onbebouwde bouwgrond wordt een maximum diepte van 50 meter vanaf de rooilijn in aanmerking genomen.

Voor het berekenen van de oppervlakte van de onbebouwde kavel wordt de volledige kaveloppervlakte genomen.

§ 3. De belastbare grondslag wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve vierkante meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of groter dan een vierkante meter worden aangerekend als volle vierkante meter.

§ 4. Er is slechts sprake van een niet-bebouwde grond in de zin van dit belastingreglement wanneer deze niet-bebouwde grond overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften werkelijk in aanmerking komt voor het bouwen van een voor woning bestemd hoofdgebouw. In het geval de niet-bebouwde grond deel uitmaakt van een gedeeltelijk bebouwde bouwgrond/kavel, wordt er enkel geacht een belastbare niet-bebouwde grond aanwezig te zijn, zo er - gemeten vanaf 4 meter naast de bestaande woning of het bestaande, vergunde of vergund geachte bijgebouw met een oppervlakte van minstens 24 m², en evenwijdig aan dit gebouw - minstens één bouwgrond/kavel rest dat overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften in aanmerking komt voor dergelijke bebouwing. Het vorig lid vindt echter geen toepassing wanneer de bestaande gebouwen zijn opgetrokken met een wachtgevel (aanbouwgevel). In dergelijk geval komt de volledige breedte naast de wachtgevel in aanmerking voor de toepassing van de belasting. In geval de bouwgrond/kavel paalt aan meer dan

één openbare weg, wordt er, aanvullend op hetgeen voorafgaat, geacht een belastbare niet-bebouwde grond aanwezig te zijn, gemeten vanaf 10 m achter de hoger bedoelde woning of gebouw.

Artikel 5

Vrijstellingen

§ 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 een enkele onbebouwde bouwgrond of kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland. Deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed.

Deze vrijstelling kan bekomen worden door het afleveren van een attest van het kantoor der Registratie en Domeinen van hun woongebied waarin wordt bevestigd dat de eigenaar op 1 januari van het aanslagjaar slechts eigenaar is van één enkel onroerend goed in België of in het buitenland.

2° De sociale woonorganisaties

3° De verkavelaars, indien de omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond geen wegeniswerken omvat en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin de omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond werd toegekend.

De verkavelaars, indien de omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond wegeniswerken omvat en dit gedurende drie jaren die volgen op het jaar waarin het attest, bedoeld in artikel 4.2.16 § 2 van de VCRO, werd toegekend; bedoeld wordt het attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van grond opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een voldoende financiële waarborg is gestort in handen van de financieel directeur of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend. Indien de verwezenlijking van de verkaveling in fasen wordt vergund, zijn deze bepalingen mutatis mutandis van toepassing op de delen van elke fase.

4° De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot 1 onbebouwde bouwgrond in woongebied of 1 onbebouwde kavel per kind ten laste, ook deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed.

5° Er geldt steeds een vrijstelling voor de twee eerstvolgende kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed door de belastingplichtige, alsook voor de twee eerstvolgende kalenderjaren die volgen op de datum van de definitieve goedkeuring van een nieuw plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan dat van toepassing is op het niet-bebouwde bouwgrond/kavel in kwestie, en dat eveneens de bouwregels voor de bouwgrond/kavel wijzigt.

6° De gronden die gebruikt worden als parkeerplaatsen en daartoe vergund zijn of geacht vergund te zijn, strikt noodzakelijk voor de uitbating van de handelszaak en daardoor de mobiliteit en oplossing van de parkeerproblematiek ten goede komen.

Artikel 6

Onder verwerving van het goed in de zin van artikel 5 van het belastingreglement wordt bedoeld: hetzij de verwerving van het vruchtgebruik, de erfpacht of het opstalrecht, hetzij de verwerving van de volle eigendom. De vrijstelling bij de verwerving van de volle eigendom geldt enkel in het geval waarin diegene die de volle eigendom verwerft niet eerder van de vrijstelling wegens de verwerving van het vruchtgebruik, de erfpacht of het opstalrecht voor hetzelfde goed heeft genoten.

Artikel 7

Als bebouwde bouwgronden/kavels worden beschouwd: de bouwgronden/kavels waarop, ingevolge de toekenning van een omgevingsvergunning, de oprichting van een hoofdgebouw zoals voorgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften, is aangevat op 1 januari van het belastingjaar.

Onder hoofdgebouw wordt verstaan: de woning of het gebouw dat het bouwgrond/kavel volgens de stedenbouwkundige bestemming bedoeld is om in hoofddorde te ontvangen.

Indien de aanvang van bouwwerken niet is gemeld, wordt aangenomen dat de werken niet zijn aangevat op 1 januari van het aanslagjaar.

Artikel 8

Aangifteplicht

§1. De belastingplichtigen zijn ertoe gehouden, ongeacht of zij er al dan niet toe werden uitgenodigd, aangifte te doen ten laatste op 31 oktober van het aanslagjaar bij de dienst belastingen van de gemeente Zedelgem op het daartoe door de gemeente ter beschikking gesteld formulier.

De aangifte moet schriftelijk of elektronisch ingediend worden via belastingen@zedelgem.be. Bij schriftelijke verzending is de datum van ontvangst door het lokaal bestuur, de datum van indiening. In geval van elektronische verzending is de datum van verzending gelijk aan de datum van indiening.

§2. De administratie kan na de eerste jaarlijkse aangifte aan de belastingplichtige een 'voorstel van aangifte' bezorgen. Dit formulier vermeldt de bij het gemeentebestuur gekende gegevens op basis waarvan de aanslag zal worden gevestigd:

- indien het voorstel niet correct is, moet het verbeterd en vervolledigd worden teruggestuurd door de belastingplichtige ten laatste op 31 oktober van het aanslagjaar. Het verbeterd teruggestuurde formulier geldt als aangifte.
- indien het formulier 'voorstel van aangifte' geen onjuistheden of onvolledigheden bevat en alle voorgedrukte gegevens stroken met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige het formulier niet terugsturen.
- wanneer de belastingplichtige geen voorstel tot aangifte ontvangt, geldt hetgeen in §1 is uiteengezet.

Artikel 9

§1. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangiftedatum, vermeld in artikel 8, kan de belastingplichtige ambtshalve worden belast, mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen.

§2. Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kennisgeving, vermeld in het eerste lid van dit artikel, om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Artikel 10

De belasting is jaarlijks en ondeelbaar.

Artikel 11

De verkoper van een onbebouwde bouwgrond/kavel, gelegen in de gemeente Zedelgem is verplicht, binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte schriftelijk aan het gemeentebestuur mee te delen:

- 1) de volledige identiteit en het adres van de nieuwe eigenaar
- 2) datum van de akte en naam van de notaris
- 3) nauwkeurige aanduiding van de verkochte bouwgrond/kavel.

Artikel 12

De activeringsheffing wordt ingevorderd door middel van een kohier. De kohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 13

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

Artikel 14

Bezwaarprocedure

§1. Op grond van het decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting een bezwaar ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen. Het decreet van 30 mei 2008 bepaalt dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd moet zijn. Het bezwaar moet worden ingediend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet.

§2. Het bezwaarschrift moet ofwel schriftelijk ingediend worden ofwel via elektronische weg op volgend e-mailadres: belastingen@zedelgem.be. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingschuldige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en de motivatie samen met een opgave van de feiten en de middelen vermelden.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift worden gevraagd.

Artikel 15

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 16

Het belastingreglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur.

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Pedro Matthys
voorzitter

**Voor eensluidend verklaard
afschrift**

Sabine Vermeire
algemeen directeur

Annick Vermeulen
burgemeester