

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 18 december 2025

Aanwezig

Glenn Lambert, voorzitter

Luc Vannieuwenhuyze, burgemeester

Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier Van Nieuwenhuyse, Bert Verdru, Marie De Cloet, Klaas Carrette, schepenen

Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilt, Simon Bekaert, Nele Callens-Gelaude, Hedwig Verdoodt, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Joris Vande Vyvere, Jean-Marie Gunst, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Bernard De Marez, Lieven Vaneeckhoute, Koen Desmet, Filip Naert, Stijn Dermul, Isabelle Van de Cappelle, gemeenteraadsleden

Hendrik Vandenbruwane, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Pieterjan Delbaere, gemeenteraadslid

GR/2025/323 - Reglement belasting activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels - Vaststellen.

Bevoegdheid

De grondwet, in het bijzonder artikel 41, 162 en 170§4 over de fiscale bevoegdheid van de gemeenten en de bevoegdheid van de gemeenteraad inzake het invoeren van een belasting.

Het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 2, artikel 40§3 en artikel 41.

Juridische grond

Het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28.05.2010, 17.02.2012 en 03.05.2024.

De omzendbrief KB/ABB/2019/2 van 15.02.2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur in het bijzonder artikel 369 over de reglementen in geval van vrijwillige samenvoeging van gemeenten.

Besluit van de gemeenteraad van Tielt van 05.12.2019 betreffende belasting activeringsheffing op de niet-bebouwde percelen in de gebieden bestemd voor wonen.

Besluit van de gemeenteraad van Tielt van 05.12.2019 betreffende belasting activeringsheffing op de niet-bebouwde percelen in een niet-vervallen verkaveling.

Besluit van de gemeenteraad van Meulebeke van 23.01.2019 betreffende belasting activeringsheffing op niet bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen alsook op niet bebouwde gronden gelegen in woongebied.

Verwijzingsdocumenten

20230119_GR_Meulebeke_Activeringsheffing op niet-bebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen.pdf, 20251218_GR_Belasting_activeringsheffing niet bebouwde gronden.pdf, 221222_GR_Tielt_Activeringsheffing_gebieden_bestemd_voor_wonen_gecoördineerde_versie.pdf, 221222_GR_Tielt_Activeringsheffing_niet_vervallen_verkaveling_gecoördineerde_versie.pdf

Feiten, context en argumentatie

De reglementen zoals goedgekeurd bij besluit van de gemeenteraad van Tielt van 05.12.2019 betreffende belasting activeringsheffing op de niet-bebouwde percelen in de gebieden bestemd voor wonen en het besluit van de gemeenteraad van Tielt van 05.12.2019 betreffende belasting activeringsheffing op de niet-bebouwde percelen in een niet-vervallen verkaveling en van de gemeenteraad van Meulebeke van 23.01.2019 betreffende belasting activeringsheffing op niet bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen alsook op niet bebouwde gronden gelegen in woongebied worden ingevolge de bepalingen van artikel 369 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 van rechtswege opgeheven m.i.v. 01.01.2026.

Rekening houdende met de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, wordt voorgesteld om een reglement belasting activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels ingevoerd voor de jaren 2026 tot en met 2031 vast te stellen.

Met dit reglement wil de stad een activeringsheffing vestigen op niet bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen, alsook op niet bebouwde gronden gelegen in woongebieden volgens het plannenregister en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg. De activeringsheffing heeft als doel betaalbaar wonen mogelijk te houden, grondspeculatie tegen te gaan en potentiële woonlocaties sneller beschikbaar te maken.

Financiële gevolgen

De geraamde ontvangsten uit de belasting activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels worden opgenomen in het meerjarenplan 2026-2031.

Stemming

Met 18 stemmen voor (Glenn Lambert, Luc Vannieuwenhuyze, Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier Van Nieuwenhuyse, Bert Verdrue, Marie De Cloet, Klaas Carrette, Simon Bekaert, Nele Callens-Gelaude, Hedwig Verdoodt, Joris Vande Vyvere, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Stijn Dermul), 12 stemmen tegen (Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilt, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Jean-Marie Gunst, Bernard De Marez, Lieven Vaneckhoute, Koen Desmet, Filip Naert, Isabelle Van de Cappelle)

Besluit

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1

Het reglement betreffende de belasting activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels wordt voor de jaren 2026 tot en met 2031 als volgt vastgesteld:

DOEL VAN HET REGLEMENT

Artikel 1

Met dit reglement wil de stad een activeringsheffing vestigen op niet bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen, alsook op niet bebouwde gronden gelegen in woongebieden volgens het plannenregister en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg. De activeringsheffing heeft als doel betaalbaar wonen mogelijk te houden, grondspeculatie tegen te gaan en potentiële woonlocaties sneller beschikbaar te maken.

Dit reglement bepaalt wie de belasting moet betalen, waarop ze van toepassing is, hoe het bedrag berekend wordt, en op welke manier ze wordt geïnd.

DE BELASTBARE PERIODE

Artikel 2

de belasting wordt geheven voor de periode vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

DE BELASTBARE GRONDSLAG OF HET BELASTBAAR FEIT

Artikel 3

De stad heft jaarlijks een belasting op:

- 1. niet-bebouwde kavels gelegen in een niet-vervallen verkaveling.*
- 2. niet-bebouwde gronden gelegen in woongebied.*

De activeringsheffing op niet bebouwde percelen in een niet-vervallen verkavelingen kan, met betrekking tot eenzelfde eigendom, niet worden gecumuleerd met de activeringsheffing op niet bebouwde gronden gelegen in woongebied en palend aan een voldoende uitgeruste weg.

De activeringsheffing is verschuldigd indien er op de onbebouwde kavel/grond op 1 januari van het heffingsjaar geen aanvang werd genomen met de oprichting van een woning of constructie.

DEFINITIES

Artikel 4

In dit reglement betekent:

- 1. Bebouwde kavel = de kavels volgens de verkavelingsvergunning waarop ingevolge een omgevingsvergunning, de oprichting van een voor woning bestemd hoofdgebouw aangevat is op 1 januari van het heffingsjaar. Een kavel die niet aan deze beschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.*
- 2. Bebouwde grond = de gronden waarop ingevolge een omgevingsvergunning, de oprichting van een constructie aangevat is op 1 januari van het heffingsjaar. Een grond die niet aan deze beschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.*
- 3. Constructie = een bouwwerk dat beantwoordt aan de hoofdbestemming die is vastgelegd in de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan die voor de desbetreffende grond van toepassing zijn.*
- 4. Woongebied = gebieden bestemd voor wonen hetzij volgens het gewestplan Roeselare-Tielt, hetzij volgens een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en palende aan een openbare weg die voldoende is uitgerust.*
- 5. Voldoende uitgeruste weg = een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet.*
- 6. Collectieve voorziening = het begrip collectieve voorzieningen en hun aanhorigheden heeft betrekking op een openbaar park, een openbaar speelplein of een terrein dat bestemd is voor het gebruik door één of meerdere jeugdverenigingen, sportverenigingen,...*

DE BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 5

De activeringsheffing bezwaart de eigendom en is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het heffingsjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel. In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht. Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de erfpachter of opstalhouder de activeringsheffing verschuldigd. In het geval dat het vruchtgebruik wordt afgesplitst van de naakte eigendom wordt de belasting gevestigd lastens de naakte eigenaar. In geval van onverdeeldheid zijn de onverdeelde eigenaars van het belastbaar goed hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige activeringsheffing.

BEREKINGSGRONDSLAG EN TARIEF OF AANSLAGVOET

Artikel 6

Het basisbedrag van de activeringsheffing wordt vastgesteld op 0,75 EUR per vierkante meter voor een perceel, evenwel met een minimale aanslag van 225 EUR per bouwperceel.

Vanaf het tweede opeenvolgende jaar waarin de heffing wordt gevestigd op hetzelfde perceel (of een deel er van) wordt de minimumaanslag verhoogd tot 1,13 EUR per vierkante meter met een minimum van 375 EUR.

Vanaf het derde opeenvolgende jaar waarin de heffing wordt gevestigd op hetzelfde perceel (of een deel ervan) wordt de heffing verhoogd tot 1,5 EUR per vierkante meter met een minimum van 750 EUR.

Voor een 2de, 3de en 4de perceel toebehorend aan dezelfde eigenaar of houder van het zakelijk recht wordt het belastingbedrag verhoogd met 20%.

Voor een 5de, 6de en 7de perceel toebehorend aan dezelfde eigenaar of houder van het zakelijk recht wordt het belastingbedrag verhoogd met 30%.

Vanaf het 8ste perceel toebehorend aan dezelfde eigenaar of houder van het zakelijk recht wordt het belastingbedrag verhoogd met 40%.

Voor de berekening van de rangschikking van de percelen houdt men rekening met de datum van authentieke verwerving van de grond waarbij het langst verworven perceel in de rangschikking primeert boven een recenter verworven perceel. Bij gelijktijdige verwerving van percelen zal in de rangschikking het kleinste perceel voorrang hebben op het grotere perceel.

Artikel 7

De termijn in artikel 6 blijft doorlopen als een verkaveling komt te vervallen en voor zover de betrokken kavels kunnen beschouwd worden als niet-bebouwde gronden gelegen in woongebied.

Artikel 8

§1.

Voor het berekenen van de oppervlakte van een onbebouwd kavel in een niet-vervallen verkaveling wordt de volledige kavel belast.

Voor het berekenen van de oppervlakte van het onbebouwd perceel gelegen in woongebied volgens het gewestplan Roeselare-Tielt wordt een maximum diepte van 50 meter vanaf de rooilijn in aanmerking genomen.

Voor de berekening van de oppervlakte van een onbebouwd perceel gelegen in een BPA of een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt het volledige kadastrale perceel belast.

§2.

Voor het berekenen van de activeringsheffing wordt elk gedeelte van een vierkante meter steeds als een volledige vierkante meter beschouwd.

Artikel 9

De tarieven zoals vermeld in het belastingreglement worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, waarbij volgende formule wordt toegepast:

Het geïndexeerde nieuwe tarief = $\frac{\text{basistarief} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$

Basistarief = tarief zoals vermeld in het belastingreglement.

Nieuwe index is de verhoogde of verlaagde index van de maand september voorafgaand aan de indexering.

De aanvangsindex is de gezondheidsindex van de maand september 2025.

VRIJSTELLINGEN EN/OF VERMINDERINGEN

Artikel 10

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

- 1. De eigenaars van één enkel onbebouwd kavel/perceel 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;*
- 2. De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwd kavel/perceel per kind ten laste. Ook deze vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed;*
- 3. De eigenaars van een onbebouwde kavel/perceel en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin men eigenaar wordt van de onbebouwde grond;*

4. Bouwheren of verkavelaars die een sociale last uitvoeren in natura (cfr. artikel 5.101 Vlaamse Codex Wonen 2021);

5. De verkavelaars, indien de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geen werken omvat en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin de omgevings-vergunning voor het verkavelen van gronden werd toegekend;

6. De verkavelaars, indien de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werken omvat en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin het attest, bedoeld in artikel 4.2.16, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd toegekend, desgevallend voor die fase van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvoor het attest wordt verleend;

7. De eigenaars van niet-bebouwde gronden gelegen in woongebied (buiten een niet-vervallen verkaveling):

- die niet gelegen zijn in een BPA of RUP en waarvan de langste straatbreedte:

- a. minder is dan 15m in geval van open bebouwing;

- b. minder is dan 10m in geval van gekoppelde bebouwing;

- c. minder is dan 6m in geval van gesloten bebouwing;

- die gelegen zijn in een BPA of RUP en waarvan de langste straatbreedte minder is dan de gemiddelde minimale gevelbreedte zoals bepaald in het desbetreffende BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor onbebouwde gronden gelegen in een BPA of RUP die grenzen aan een uitgeruste weg, maar waarbij de aan te leggen weg op de onbebouwde grond zelf nog niet werd uitgevoerd, geldt deze vrijstelling niet.

- die toebehoort aan dezelfde eigenaars van de aanpalende bebouwde grond, op voorwaarde dat de onbebouwde grond samen met de aanpalende bebouwde grond één ononderbroken ruimtelijk geheel vormt dat aansluit bij de woonfunctie.

8. Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen;

9. De sociale woonorganisaties, vermeld in het decreet van 15 juli 1997, en latere wijzigingen, houdende de Vlaamse Wooncode, de WVI en openbare besturen;

10. De eigenaars van onbebouwde kavels/gronden die niet voor bebouwing kunnen worden bestemd, Ingevolge:

- hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;

- een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw geheel onmogelijk maakt;

BIJKOMENDE VOORWAARDEN

Artikel 11

§1.

Wanneer een belastingplichtige een handeling stelt waardoor zijn perceel niet langer paalt aan een uitgeruste weg of niet langer grenst aan een in de volgende paragraaf bedoeld perceel, blijft zijn perceel niettemin aanleiding geven tot de jaarlijkse rechtstreekse belasting, tenzij de belastingplichtige bewijst dat die handeling niet tot doel of mede tot doel heeft de belasting te ontwijken.

§2.

Wanneer een perceel dat niet paalt aan een uitgeruste weg, grenst aan een perceel dat wel paalt aan een uitgeruste weg, dan geeft dit eerste perceel eveneens aanleiding tot de jaarlijkse rechtstreekse belasting wanneer:

- de eigenaar van dit perceel eveneens eigenaar of mede-eigenaar is van het aangrenzend perceel dat wel paalt aan de uitgeruste weg of;

- de eigenaar van dit perceel d.m.v. een huwelijk of het samenwonen verbonden is met de eigenaar van het aangrenzend perceel dat wel paalt aan de uitgeruste weg of;

- de eigenaar van dit perceel vennoot of bestuurder is in de rechtspersoon die eigenaar is van het perceel dat wel paalt aan de uitgeruste weg.

Artikel 12

De belastbare kavels/gronden zijn deze die vermeld zijn op het register van de onbebouwde percelen en voor zover zij onder de toepassing van dit reglement vallen.

WIJZE VAN INNING EN BETALING

Artikel 13

De belasting wordt ingevorderd met een kohier = een belasting die je achteraf moet betalen, nadat de stad eerst een aanslagbiljet opstelt (= het wordt "gekohierd").

PROCEDURE EN AANGIFTEPLICHT

Artikel 14

De activeringsheffing is eisbaar na ontvangst door de financieel beheerder van het uitvoerbaar kohier. Zij is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Indien de betaling binnen de vastgestelde termijn niet heeft plaats gehad, brengen de verschuldigde sommen ten voordele van de gemeente verwijlntresten op. Deze verwijlntresten zullen toegepast en berekend worden overeenkomstig de regelen geldend voor de directe rijksbelastingen.

BEZWAARMOGELIJKHEID

Artikel 15

De belastingschuldige (of zijn vertegenwoordiger) kan bezwaar indienen tegen:

- de belastingaanslag,
- een eventuele belastingverhoging,
- of een eventuele administratieve geldboete.

Dit gebeurt bij het college van burgemeester en schepenen, volgens de regels van het decreet van 30 mei 2008 over het heffen, innen en betwisten van provincie- en gemeentebelastingen.

INWERKINGTREDING

Artikel 16

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026

BEKENDMAKING

Artikel 17

Dit reglement wordt bekendgemaakt via de website van de stad.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2026.

Artikel 3

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017.

Namens de raad,

algemeen directeur,
Hendrik Vandenbruwane

voorzitter
Glenn Lambert

Voor éénsluitend afschrift,

algemeen directeur
Hendrik Vandenbruwane

burgemeester
Luc Vannieuwenhuyze