

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van dinsdag 16 december 2025

Aanwezig: Eddy Moens, voorzitter.

Eddy Bevers, burgemeester.

Luc Spiessens, Serkan Bozyigit, Bavo Anciaux, Marc De Laet, Maaïke Bradt, Murat Oner, schepenen.

Georges Meeus, Jeroen Van Santvoort, Jeroen De Jonghe, Carine Praet, Alain Aelbrecht, Veronique De Wever, Senne Eeraerts, Yoni Lauwers, Wim Van Steenwinkel, Dieter De Kuysscher, Frodo Van de Ven, Bram De Wilde, Jan Peeters, Martine Verlinden, Patrick Carleer, Myriam Van Epperzeel, Raphael Coenjaerts, Cindy Bruggemans, Annick De Loenen, raadsleden.

Dirk Blommaert, algemeen directeur

Verontschuldigd: Karim Hassoun, Kim Verbinnen, raadsleden

30 Belasting op de onbebouwde gronden in woongebied en onbebouwde kavels, palende aan een openbare weg die voldoende is uitgerust

Aanleiding

De belasting- en retributiereglementen zijn vastgesteld tot 31 december 2025. Er worden nieuwe belasting- en retributiereglementen vastgesteld voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

De gemeenteraad beslist om het bestaande belastingreglement belasting op de onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels, palende aan een weg die voldoende is uitgerust van 26 november 2024 te vernieuwen.

Juridische grond, toepasselijke regelgeving

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 § 3 en 41, 14°; zoals gewijzigd door latere decreten;
- Artikel 170 § 4 en 173 van de Grondwet;
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- Het decreet van 3 mei 2024 tot wijziging van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit;
- Het Burgerlijk Wetboek, deel 3, art. 3.133 en 3.134 inzake goederenrecht van 1 september 2021;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 4.3.5, 5.6.1 tot en met 5.6.6;
- Het Vlaams decreet grond en pandenbeleid van 27 maart 2009 (DGPB) en latere wijzigingen.

Feiten, context en argumentatie

De gemeente wil onbebouwde percelen activeren en grondspeculatie tegengaan. De belasting stimuleert eigenaars om hun gronden te ontwikkelen en draagt bij tot het financieel evenwicht van de gemeente.

Financiële weerslag

De belastingen zijn opgenomen in het meerjarenplan om aan de voorwaarden tot het bereiken van het financieel evenwicht te voldoen zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen en latere wijzigingen.

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan MJP004546 – actie AC000216.

De ontvangsten worden geboekt op AR 7371000 niet-bebouwde gronden.

Besluit:

Stemmen voor: Marc De Laet, Maaïke Bradt, Murat Oner, Georges Meeus, Jeroen Van Santvoort, Yoni Lauwers, Bram De Wilde, Jan Peeters, Patrick Carleer, Raphael Coenjaerts, Eddy Bevers, Eddy Moens, Luc Spiessens, Serkan Bozyigit, Bavo Anciaux, Jeroen De Jonghe, Carine Praet, Alain Aelbrecht, Wim Van Steenwinkel, Dieter De Kuysscher, Frodo Van de Ven, Martine Verlinden, Myriam Van Epperzeel, Veronique De Wever, Cindy Bruggemans, Annick De Loenen

Stemmen tegen: Senne Eraerts

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1: Definities

1. **Administratie:** de gemeentelijke dienst die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met het beheer van het register.
2. **Beveiligde zending:** een (elektronisch) aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3. **Bos:** een boom of een groep bomen als bos worden gedefinieerd, wordt bepaald door de aanwezigheid van bomen of struiken enerzijds en de aanwezigheid van een boseigen fauna en flora anderzijds. Praktisch wordt verwacht dat een bos minstens één boom per 2 m² heeft en dat de minimale grootte 10 meter breed is en minstens 3 bomenrijen lang.
4. **College:** het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek.
5. **Erfpacht:** een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie.
6. **Erfpachter:** gebruiker heeft tijdens de duur van de erfpacht dezelfde rechten als de eigenaar, maar mag niets doen dat de waarde van de grond zou doen verminderen.
7. **Minimale weguitrusting:** een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet.
8. **Opstalhouder:** de persoon of de vennootschap die het recht van opstal heeft, waardoor hij eigenaarsrechten verkrijgt op de gebouwen, werken of beplantingen op de grond die van iemand anders is.
9. **Recht van opstal:** een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bebouwingen of beplantingen te hebben.
10. **Renovatienota:** een nota die bestaat uit:
 - een gedetailleerd overzicht van de werken die zullen worden uitgevoerd in het betreffende aanslagjaar,
 - een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht,

- een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren,
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand
 - indien van toepassing een akkoord van de mede-houder van het zakelijk recht.
11. **Vruchtgebruiker:** diegene die het recht heeft om van het gebruik en van de opbrengsten van een goed te genieten, zonder er eigenaar van te zijn.
12. **Vruchtgebruik:** tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven.
13. **Zakelijk gerechtigde:** de volle eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter van het belaste goed.

Artikel 2: Belastbare grondslag

Met ingang van 1 januari 2026 voor een periode eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse belasting geheven op de onbebouwde bouwgronden in gebieden, bestemd voor wonen volgens het plannenregister en palende aan een weg of na definitieve overdracht bij nieuwe wegenis, die voldoende is uitgerust, en die geregistreerd zijn in het register onbebouwde percelen.

Als bebouwde bouwgronden of kavels worden beschouwd op 31 december van het betreffende aanslagjaar: de oprichting van een gebouw(en) op het perceel afgewerkt volgens een niet-vervallen omgevingsvergunning én het correct gebruik conform de vergunde functie.

Artikel 3: De Belastingplichtige

Als belastingplichtige wordt beschouwd diegene die op 1 januari van het betreffende aanslagjaar de houder is van één van de hierna vermelde zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht, het vruchtgebruik.

Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingsschuld.

Artikel 4: Berekening en bedrag van de heffing

Het aanslagbedrag wordt vastgesteld zoals hieronder bepaald, afhankelijk van het aanslagjaar per strekkende meter lengte van het deel van de bouwgrond of kavel palende gemeten aan de voldoende uitgeruste weg, binnen een gebied bestemd voor wonen. Elk gedeelte van een meter wordt als volle meter beschouwd, voor de berekening van het aanslagbedrag.

Wanneer een bouwgrond of kavel paalt aan twee of meer straten, zal het grootste aantal strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel langs een van die straten als grondslag van de belastingberekening in aanmerking komen.

Indien het een hoekperceel betreft, wordt het grootste aantal strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel langs een van die straten in aanmerking genomen.

Het bedrag van de heffing is als volgt bepaald:

1^{ste} aanslagjaar = € 30,00 x aantal strekkende meters
 2^{de} aanslagjaar = € 60,00 x aantal strekkende meters
 3^{de} aanslagjaar = € 90,00 x aantal strekkende meters
 4^{de} aanslagjaar = € 120,00 x aantal strekkende meters

Vanaf het 5^{de} aanslagjaar en meer = € 150,00 x aantal strekkende meters.

Indien de eigenaar(s) 3 of meer onbebouwde percelen bezit(ten), wordt de aanslag per perceel met 25 % verhoogd.

Overgangsbepaling

Aangezien er een ander bedrag per aanslagjaar wordt toegepast, zal 2026 als startjaar tellen.

M.a.w. 2026 is het 1^{ste} aanslagjaar dat in aanmerking komt voor de berekening van het aantal aanslagjaren.

Op deze manier heeft de betrokkene van de onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels palende aan een weg die voldoende is uitgerust de tijd om aan de situatie iets te doen en het nodige te ondernemen.

Artikel 5: Voorstel van aangifte

De belastingplichtige ontvangt elk jaar een voorstel van aangifte van de gemeente Willebroek. Dit voorstel van aangifte is opgemaakt op basis van de gegevens uit eerdere aangiftes of na een controle - vaststelling.

Indien de belastingplichtige geen opmerkingen bij het voorstel van aangifte indient voor de aangifte datum is verstreken, dan geldt het voorstel van aangifte als een regelmatige aangifte.

Artikel 6: Aanmelding

De belastingplichtige is gehouden voor 1 oktober van het aanslagjaar spontaan aangifte te doen op een daartoe voorbestemd formulier dat door de gemeente ter beschikking wordt gesteld.

Artikel 7: Schrapping

Belastingontheffing zal verleend worden aan de belastingplichtige als het perceel bebouwd is, zoals hierboven vermeld in artikel 2.

Hij dient hiertoe een verzoekschrift met de nodige bewijsstukken aan het college van burgemeester en schepenen te zenden, uiterlijk op 15 februari van het jaar volgend op het aanslagjaar.

Artikel 8: Vrijstelling

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

Van de belasting zijn vrijgesteld:

- 1) Er wordt een vrijstelling van de heffing verleend gedurende een periode van 2 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht en dit aan de belastingplichtige die minder dan 2 jaar houder is van het zakelijk recht van de grond. Dit dient aangetoond te worden door het aankoopbewijs van de grond.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging.

- 2) De eigenaar(s) van één enkele onbebouwde bouwgrond of kavel in, dat het enige onroerend goed is van de eigenaar(s). Deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed. Dit dient aangetoond te worden door de lijst van eigendommen voor te leggen zoals het uittreksel van de te betalen grondlasten van het aanslagjaar en het aankoopbewijs van de grond.
- 3) De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door hen erkende sociale woonmaatschappijen.
- 4) De verkavelaar(s), indien de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geen werken omvat, en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd toegekend.
- 5) De verkavelaar(s), indien de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werken omvat. Dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin het attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt 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 in handen van de financieel beheerder of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.
- 6) Er wordt aan de belastingplichtige een vrijstelling verleend voor maximaal 5 jaren voor de oprichting van één of meerdere gebouwen, volgend op de beslissing van omgevingsvergunning voor het oprichten van één of meerdere gebouwen.

De termijnen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moeten gerespecteerd worden.

De oprichting van één of meerdere gebouwen dienen aangetoond te worden aan de hand van een niet-vervallen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Deze vergunning moet aangevuld worden met een nota waarin de fasering van de werken wordt toegelicht, een fotodossier en facturen en offertes van het aanslagjaar. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de werken vorderen.

De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar. Een plaatsbezoek van de diensten is mogelijk om dit te controleren.

- 7) De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwd perceel per kind ten laste. Ook deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed. Dit dient aangetoond te worden door het aankoopbewijs van de grond.
- 8) De percelen die, ingevolge de bepalingen van de wet op de landpacht of verhuring zonder winstoogmerk, niet voor bebouwing kunnen worden bestemd. Dit dient aangetoond te worden door de aanmelding op de grondenbank, een huurcontract of andere.
- 9) Ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van het perceel, of haar ligging, vorm of fysieke toestand
- 10) Er wordt een vrijstelling verleend aan de belastingplichtige na het bebossen van het betreffende kavel of perceel. Het te bebossen perceel dient voor minstens 75 % bebost te worden. Deze bebossing mag niet strijdig zijn met hogere wetgeving zoals het Burgerlijk Wetboek, bebossingswetgeving,... Er wordt bebost met hoofdzakelijk (minstens 75%) inheemse soorten, zoals opgesomd in de bijlage van Natuur en Bos.
Deze aanvraag tot vrijstelling wordt gestaafd met een beplantingsdossier: een inplantingsplan van deze bomen, de aankoopfactuur van het groen en een fotodossier van het perceel na de aanplanting. Jaarlijks kan deze aanvraag verlengd worden met een bewijs door gedateerde foto's. Deze vrijstelling kan bekomen worden vanaf het jaar van aankoop en aanplanting. Indien het perceel al bebost was vóór de invoering van deze vrijstelling, kan de vrijstelling bekomen worden na het indienen van een volledig beplantingsdossier voor het eerst voor het aanslagjaar 2021. Wanneer men geen bewijs van bebossing aanlevert, en vanaf het jaar volgend op het kappen van de bomen is de belastingplichtige niet langer vrijgesteld.

Artikel 9: Wijze van invordering

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt ten laatste 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar door het college van burgemeester en schepenen.

Naast de verzending van de aanslagbiljetten door de bevoegde financiële ambtenaar per gewone zending, kan het Gemeentebestuur, mits voorafgaande instemming van de belastingplichtige, het aanslagbiljet via elektronische weg naar de belastingplichtige verzenden.

Als de belastingplichtige op wiens naam de belasting wordt geheven een geactiveerd account heeft op "My e-Box" of "e-Box Enterprise", dan wordt dit aanzien als een uitdrukkelijke en voorafgaande instemming met de verzending van diens aanslagbiljetten via elektronische weg.

In voornoemd geval zal de rechtsgeldige verzending van het aanslagbiljet via deze weg als een rechtsgeldige kennisgeving gelden, die dezelfde rechtsgevolgen teweegbrengt als een aanslagbiljet dat per gewone zending zou zijn verstuurd.

Artikel 10: Betalingstermijn

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 11: Bezwaar

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (in voorkomend geval) of de administratieve geldboete (in voorkomend geval) 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 en latere wijzigingen.

Het gemotiveerd bezwaarschrift moet op straffe van nietigheid, schriftelijk ingediend worden bij het College van Burgemeester en Schepenen Gemeente Willebroek – Financiële dienst – Bezwaarschriften – Pastorijsstraat 1 te 2830 Willebroek of via e-mail aan bezwaarschriften@willebroek.be, en dit binnen de drie maanden te rekenen vanaf de 3^{de} werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet verzonden via de gewone post en bij elektronische verzending van het aanslagbiljet drie maanden vanaf de datum van de elektronische verzending.

Een bezwaarschrift schort de betaaltermijn niet op.

Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient de belastingplichtige hier uitdrukkelijk om te verzoeken in het bezwaarschrift.

Artikel 12: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 13: Verwijzingsregel

De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake, gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen en de wijziging door het decreet van 3 mei 2024 en latere wijzigingen.

Artikel 14: Bekendmaking

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Dit reglement wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

get. Dirk Blommaert
Algemeen Directeur

get. Eddy Moens
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
donderdag 18 december 2025



Handtekening CA-medewerker

Gemachtigd bij besluit burgemeester d.d. 420 januari 2025

