

gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 18 december 2025
FINANCIËLE DIENST - Financiën

**29 2025_GR_00302 Belasting op onbebouwde kavels in een niet-
vervallen verkaveling (2026-2031) - Beslissing**

Samenstelling:

Aanwezig:

Kathleen D'Herde; Jan Desmeth; Gunther Coppens; An Speeckaert; Siebe Ruykens; Georgios Karamanis; Eddy Longeval; Nicole Billens; Raimondo Palermo; Brahim Harfaoui; Olivier Huygens; Veerle Seré; Jeroen Tiebout; Jeroen Steeman; Kim Paesmans; Marc De Bosscher; Sarah Van Hassel; Agnetha Cnudde; Veerle Moriau; Kristof Beckers; Jenna O; Armand Ost; Wouter De Craen; Ismail Ertem; Lieselot Vankeerberghen; Pierre Mylemans; Evelien L'Ecluse; André Graillet; Mathieu Coffinet; Rikkes Van Dorpe; Jennifer Lombi; Bruno Claessens

Afwezig:

Bart Keymolen; Nourhène El-Mowafy

Beschrijving

Aanleiding en motivering

Om het nutteloos verkavelen van bouwgronden en grondspeculatie tegen te gaan, is het nuttig een belasting te heffen op onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling.

Juridische gronden

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, en alle 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.

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

De financiële toestand van de gemeente.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 40 §3 van het decreet lokaal bestuur: De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

De geraamde ontvangsten uit dit reglement worden ingeschreven in het meerjarenplan op RA 301313 - budgetsleutel (0020/7371000).

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 28 stem(men) voor: Kristof Beckers; Nicole Billens; Agnetha Cnudde; Gunther Coppens; Kathleen D'Herde; Marc De Bosscher; Wouter De Craen; Jan Desmeth; Ismail Ertem; André Graillet; Brahim Harfaoui; Olivier Huygens; Georgios Karamanis; Jennifer Lombi; Veerle Moriau; Pierre Mylemans; Jenna O; Armand Ost; Kim Paesmans; Raimondo Palermo; Siebe Ruykens; Veerle Seré; An Speeckaert; Jeroen Steeman; Jeroen Tiebout; Rikkes Van Dorpe; Sarah Van Hassel; Lieselot Vankeerberghen
- 3 stem(men) tegen: Mathieu Coffinet; Evelien L'Ecluse; Eddy Longeval

Besluit

Artikel 1

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse belasting geheven op de niet-bebouwde kavels gelegen in een niet-vervallen verkaveling.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

Kavels: het in een verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende perceel grenzend aan een openbare weg, of volgens goedgekeurd verkavelingsplan, aan te leggen openbare weg.

Onbebouwd: elk lot waar op 1 januari geen bouwwerken zijn aangevat of waarop geen constructie is gebouwd overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming.

Een kavel of bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 3

De belasting wordt berekend als volgt:

€ 15,00 per strekkende meter lengte van de kavel aan de straat, evenwel met een minimale aanslag van € 195,00/kavel.

Wanneer een kavel paalt aan twee of meer straten, wordt het gemiddelde van de gevellengten als grondslag van de belastingberekening in aanmerking genomen. Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volledige meter beschouwd.

Artikel 4

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

In geval van overlijden van de belastingplichtige wordt ingekohierd op naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord 'Nalatenschap'.

Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

In geval van overdracht van eigendom is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari die volgt op de datum van het verlijden van de notariële akte. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

Artikel 5

§1. Uitsluitend de hierna vermelde vrijstellingen kunnen van toepassing zijn:

1. De eigenaar van één enkel onbebouwde kavel bij uitsluiting van enig onroerend goed in België of in het buitenland. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed;
2. De Vlaamse huisvestingsmaatschappij en de door de Vlaamse huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingmaatschappijen;
3. De verkavelaars indien de verkavelingsvergunning geen werken omvat, en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin de verkavelingvergunning werd toegekend;
4. Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen;
5. De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot 1 onbebouwde kavel per kind ten laste. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende 5 kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed.

§2. de belasting wordt niet geheven op kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd:

1. Ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
2. Ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
3. Ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar;
4. Ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
5. Ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgrond of kavel, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

Artikel 6

De belastingplichtige ontvangt van het gemeentebestuur een aangifteformulier dat behoorlijk ingevuld en ondertekend moet worden teruggestuurd. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, moet dit zelf aanvragen via belastingen@sint-pieters-leeuw.be. De belastingplichtige is ertoe gehouden jaarlijks het aangifteformulier in te dienen bij het gemeentebestuur uiterlijk op de vervaldatum vermeld op het aangifteformulier.

Artikel 7

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

Artikel 8

Bij gebrek van een aangifte, binnen de dertig kalenderdagen, in geval de telling gebeurt door een beëdigd ambtenaar of bij gebrek aan aangifte uiterlijk 30 september bij spontane aangifte, of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige van ambtswege belast volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar of beroep.

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 ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag kan slechts geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het aanslagjaar. Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de

belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te betrekken.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een bedrag gelijk aan de verschuldigde belasting.

Het bedrag van deze verhoging wordt ook ingekohierd.

Artikel 9

Huidig reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

algemeen directeur
Bruno Claessens

voorzitter
Kathleen D'Herde