

<p style="text-align: center;">UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 15/12/2025.</p>
--

Aanwezig:

Merel Akkermans, Voorzitter
Bart Seldeslachts, Burgemeester
Luc Abrams, Wim Claes, Willem Wevers, Cindy Vanbaeden, Peter Scholiers, Peter Lambrechts, Schepenen
Luc Van Hoof, Mia Wauters, Anja Poortmans, Christel Beyens, Guido Daelemans, Felicia Van Thuyne, Sophie Baeckelmans, Stijn De Haes, Ronny Roofthoof, Joris Dircx, Wim Annaert, Marjan De Nayer, Anton Van Belleghem, Linda Achten, Evy Van Santfoort, Jasper Aertsens, Edwin Truyens, Marleen Wauben, Raadsleden
Kizzy Rombaut, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

An Verlinden, Raadslid

**DE GEMEENTERAAD
In openbare zitting**

Onderwerp: Belastingreglement voor de activeringheffing op onbebouwde gronden - 2026-2031 - Goedkeuring - Goedgekeurd

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel.

De gemeenteraad keurt volgend belastingreglement voor de activeringsheffing op onbebouwde gronden goed:

Belasting voor de activeringsheffing op onbebouwde gronden

Artikel 1 - De belastbare grondslag of het belastbaar feit

De gemeente heft een belasting op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Art. 2. - De belastbare periode

De belasting wordt geheven voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Art. 3. - Definities

Voor de toepassing van dit belastingreglement wordt verstaan onder:

1° bouwgronden: gronden, 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 reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6. VCRO;

2° kavels: de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van 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° register van onbebouwde percelen: het register vermeld in artikel 5.6.1. VCRO.

5° Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode

Art. 4. - De belastingplichtige

De belastingplichtige is de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht over de bouwgrond of kavel. Als er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de erfpachter of de opstalhouder belastingplichtig.

Bij overdracht van het zakelijk recht, moet de overdrager de verkrijger in kennis stellen van de opname van het pand in het register van de onbebouwde percelen. Daarnaast moet de overdrager van het zakelijk recht de gemeente per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen, en dit binnen de maand na het verlijden van deze akte. Dit kan gebeuren via een aangetekend schrijven, afgifte tegen ontvangstbewijs of e-mail.

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

In geval van onverdeeldheid van meerdere belastingplichtigen wordt ingekohierd hetzij op naam van alle belastingplichtigen, hetzij op naam van een of meer van de belastingplichtigen, gevolgd door de vermelding 'en rechthebbenden'.

Art. 5. - Hoofdelijkheid

Als er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Art. 6. - Tarief

Tariefberekening per strekkende meter

De belasting bedraagt € 15,60 per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg.

De berekeningsgrondslag is:

- de grootste perceellengte langs één straat, als een perceel paalt aan twee of meer straten;
- de langste perceellengte evenwijdig met de openbare weg, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek, als het een hoekperceel is.

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve meter worden weggelaten, de gedeelten gelijk aan of groter dan een halve meter worden aangerekend als volle meter.

De minimale aanslag bedraagt € 312,50 per kavel of bouwgrond.

Art. 7. - Vrijstellingen

§1. Persoonsgebonden vrijstellingen

Zijn van de belasting vrijgesteld:

1° de eigenaar van één enkele onbebouwde bouwgrond of kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed;

2° de sociale woonorganisaties en het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

3° bouwheren of verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig artikel 4.1.20., §1 DGPB een sociale last uitvoeren in natura en op voorwaarde dat de deelattesten nummer 1, 2 en 3 vermeld in artikel 4.1.20., §3 tot 5 DGPB worden verkregen;

4° door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

Een vrijstelling, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied of één onbebouwde kavel per kind, wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het heffingsjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt;
- het heeft nog geen volle drie jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont.

§2. Perceelgebonden vrijstellingen

De belasting wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd ingevolge:

1° hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;

2° hun werkelijke en volledige aanwending voor land- en tuinbouw gedurende het hele jaar;

3° de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;

4° een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut, die woningbouw onmogelijk maakt;

5° een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

De belasting wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;
- ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

Een vrijstelling wordt eveneens verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden:

- wanneer de omgevingsvergunning geen werken omvat, gedurende het aanslagjaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg;
- wanneer de verkaveling werken wel omvat, gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de afgifte van het attest vermeld in artikel 4.2.16., §2 VCRO.

Art. 8. - Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd met een kohier.

Art. 9. - Aangifteplicht

De belastingplichtige moet uiterlijk op 1 december van het aanslagjaar een aangifte indienen op het door de gemeente voorgeschreven formulier. De gemeente kan een voorstel van aangifte bezorgen.

Als dat voorstel overeenstemt met de belastbare toestand moet het niet teruggestuurd worden.

Als dat voorstel niet correct is moet het verbeterd en vervolledigd worden teruggestuurd.

Het verbeterd teruggestuurd formulier geldt als aangifte.

Art. 10. - Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag 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.

Het bezwaar moet worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Art. 11. - Verwerking van persoonsgegevens

Het lokaal bestuur van Kontich verwerkt persoonsgegevens in het kader van de vestiging, invordering en geschillenbehandeling van de hierboven vermelde belasting. Hierbij wordt, indien nodig, gebruik gemaakt van authentieke gegevensbronnen, zoals het Rijksregister. Deze verwerking van persoonsgegevens gebeurt conform de geldende privacywetgeving.

Meer informatie over het privacybeleid van ons bestuur en de privacyrechten van betrokkenen is te vinden op <https://www.kontich.be/privacyverklaring>.

Feiten en Context

Het huidige reglement geldt tot 31 december 2025.

Bevoegdheid

- Artikelen 41, 162 en 170, §4, van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994

- Artikel 40, §3 en 41, tweede lid, 14° van het decreet over het lokaal bestuur
- Artikel 3.2.5. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Juridische grond

- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, de artikelen 1.2., 2.2.5. en 3.2.5. tot en met 3.2.16.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, de artikelen 4.3.5., §2, 5.6.1. en 5.6.6.
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017

Financiële weerslag - BBC

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan op budgetrekening 73710000 (MAR).

Argumentatie

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

De gemeente wil potentiële woonlocaties vrij maken en grondspeculatie tegengaan. Het is wenselijk om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels 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.

Bij Bevel,
De Algemeen directeur
(wg) Kizzy Rombaut

De Voorzitter
(wg) Merel Akkermans

Voor eensluidend uittreksel
Kontich, 16 december 2025

Kizzy Rombaut
Algemeen directeur

Merel Akkermans
Voorzitter

