
Aanwezig: Arne Min Jou, Voorzitter
Denis Fraeyman, Burgemeester
Annick Debonné, Chris Marreel, Heidi Lievrouw, Stijn Vandenhende, Schepenen
Greet Dewitte, Rik Gelaude, Christophe Vancoillie, Andres Vandewalle, Renzo Callant, Veronique Raedt, Sharon Van Daele, Marijke Moerman, Wies Vanden Berghe, Jarne Vervaeke, Thomas De Cuypere, Gemeenteraadsleden
Carl Couckuyt, Algemeen directeur

Afwezig: /
Verontschuldigd: /

Wonen en (sociale) huisvesting - Belastingreglement op onbebouwde gronden en kavels voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 - goedkeuring

De gemeenteraad,

In openbare vergadering

Aanleiding

Het huidige belastingreglement loopt af op het einde van aanslagjaar 2025. Het belastingreglement dient bijgevolg geactualiseerd worden voor de legislatuur 2026-2031.

De gemeente acht het wenselijk om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan.

Het is daarom 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.

Regelgeving

- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- De gecoördineerde omzendbrief BA 2011/01 van 10 juni 2011 betreffende de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit.
- Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen, hierna Vlaamse Wooncode genoemd.
- Het decreet over het lokaal bestuur.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO.
- Het Omgevingsdecreet.
- De omzendbrief RO 2017/01 omtrent een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden d.d. 07/07/2017.

Context en argumentatie

Het gemeentebestuur wenst dat er geïnvesteerd wordt in de woonkernen. Ook de Vlaamse decreetgever streeft via artikel 58 van het decreet van 8 december 2017 naar een verhoging van het rendement, waarbij men een intensiever gebruik van de bestaande ruimte en de verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het tijdelijk toelaten van ruimtegebruik wil stimuleren.

Een uitbreiding van de woonkern via aan de rand gelegen woonuitbreidingsgebieden is in de meeste gevallen niet langer haalbaar en ook niet meer wenselijk. Het gaat om nog niet uitgeruste gebieden, meestal gelegen in (mogelijk) overstromingsgevoelige gronden, en te ver van de woonkern gelegen waarbij een gebrek is van verweving van de woonfunctie met typische woonkernfuncties zoals detailhandel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Een invoering van deze belasting dringt de grondspeculatie terug en betekent een stimulans tot het bebouwen van onbebouwde gronden, waarbij wordt bewerkstelligd dat de visuele vervuiling wordt tegengegaan en de samenhang van een buurt wordt onderstreept.

Gecombineerd hiermee dient principieel het slopen van hoofdgebouwen in de woonkernen zonder vervangingsbouw dan ook vermeden. Op deze manier wordt tevens geen ongewenste uitweg geboden wordt om zich te onttrekken aan de belasting van leegstand (zowel woningen als bedrijfsruimten). Op deze manier maakt deze belasting deel uit van het algemene activeringsbeleid inzake gronden en panden in de gemeente.

Met deze belasting wenst het gemeentebestuur een ontradend en sturend effect te benadrukken.

De gemeente is vrij haar tarief te bepalen. Deze is redelijk verantwoord, mede gelet op de financiële toestand van de gemeente.

Financiële impact

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie ACT-6.10.1, budgetrekening 0020-00/7372001

Besluit : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement 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 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 verkavelingsvergunning 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;

Een kavel wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning. Een kavel die niet aan deze beschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.

Een bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een constructie erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning. Een bouwgrond die niet aan deze beschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.

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;

6° Constructie: Met constructie wordt het 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, bedoeld.

7° 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,...

8° Voldoende uitgeruste weg: een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet

Artikel 2: Belastbare grondslag

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de niet-bebouwde kavels gelegen in een niet-vervallen verkaveling en op de niet-bebouwde gronden gelegen, hetzij in gebieden bestemd voor wonen volgens het gewestplan Roeselare - Tielt, hetzij een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en palende aan een openbare weg die voldoende is uitgerust.

§2 Conform artikel 3.2.5. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, d.d. 27.03.2009, zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een jaarlijkse belasting, geheven op onbebouwde kavels en onbebouwde bouwgronden in woongebied. Voorliggende reglementering wijkt af van de bepalingen in artikels 3.2.7. t.e.m. 3.2.12. van genoemd decreet. Derhalve zijn deze artikels niet van toepassing.

Artikel 3: Belastingplichtige

§1. De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar een van de volgende zakelijke rechten heeft op de bouwgrond of kavel:

- De volle eigenaar;
- De erfpachter en/of de opstalhouder;
- De vruchtgebruiker.

§2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, is elke belastingplichtige hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige activeringsheffing.

§3. In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem het eigendom toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst (o.a. compromis).

§4 De oude eigenaar is verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 1 januari van het jaar volgend op de eigendomsoverdracht, en dit met opgave van de datum van de akte en de nauwkeurige aanduiding van de identiteit van de nieuwe eigenaar en van het betrokken perceel.

Artikel 4: Berekening van de belasting

§1. De heffing wordt vastgesteld op 15,50 € per strekkende meter.

§2. Indien een perceel paalt aan twee of meer straten zal de grootste perceellengte langsheen één van die straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen. Indien het een hoekperceel betreft, wordt de langste perceellengte evenwijdig met de openbare weg in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek.

§3. De minimale aanslag bedraagt 200 euro per kavel of bouwgrond en 500 euro vanaf tweede kavel.

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volledige meter beschouwd.

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 in woongebied of onbebouwde 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; ze geldt gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op de inwerkingtreding van de belastingverordening indien het goed op dat tijdstip reeds verworven is.

2° De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de WVI en openbare besturen;

3° De verkavelaar, indien de verkavelingsvergunning geen wegenwerken omvat en dit gedurende de eerste 2 jaar die volgen op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd toegekend;

4° De verkavelaar, indien de verkavelingsvergunning wegenwerken omvat en dit gedurende de eerste 2 jaar die volgen op het jaar waarin het attest, bedoeld in artikel 4.2.16, §2 van de VCRO werd toegekend, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend;

5° De eigenaars van een onbebouwde bouwgrond en/of - kavel en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin men eigenaar wordt van de onbebouwde grond en/of - kavel.

6° Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

7° De eigenaars van een onbebouwde grond en/of kavel 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 en geharmoniseerd werd voor 1 januari 2026.

Een harmonisatie na 1 januari 2026 wordt dus niet vrijgesteld.

8° Ouders beperkt tot één onbebouwde kavel of tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied per kind dat op 1 januari van het heffingsjaar de leeftijd van dertig jaar nog niet heeft bereikt en bovendien nog geen volle drie jaar een onbebouwde kavel of woning noch een onbebouwde bouwgrond in woongebied, in volle eigendom heeft, alleen of met de persoon met wie hij/zij gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont;

9° Eigenaars van onbebouwde percelen die gebruikt worden om te dienen als parkeerplaats van voertuigen ten algemene nutte, op voorwaarde dat deze eigenaars een schriftelijke overeenkomst sluiten met het gemeentebestuur waarin wordt bepaald dat bedoeld perceel als openbare parkeerplaats ter beschikking wordt gesteld.

§3. de activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en 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 een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;

3° Ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgrond, of hun ligging, vorm of fysieke toestand;

§ 4. Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de belasting onder de overige mede-eigenaars, in verhouding tot hun deel in het perceel, verrekend.

Artikel 6: Aangifteplicht

§1 De belastingplichtige moet uiterlijk op 30 april van het aanslagjaar een aangifte indienen op het door de gemeente voorgeschreven formulier.

Wie geen aangifteformulier ontving, moet het document afhalen of aanvragen bij het gemeentebestuur.

De correct ingevulde, gedag- en naamgetekende aangifte moet binnen de hierboven gestelde termijn worden ingediend bij het gemeentebestuur.

Artikel 7: Ambtshalve Belasting

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 vastgestelde termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve belast volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en 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 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 verschuldigde belasting wordt in deze gevallen verdubbeld.

Het bedrag van de verhoging wordt tevens ingekohierd.

Artikel 8: Inkohiering

De activeringsheffing wordt ingevorderd via een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 9: Betaling van de heffing

De activeringsheffing moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10: Bezwaar en beroep tegen de aanslag

§1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, hetzij per post bij het college van burgemeester en schepenen, hetzij per e-mail via stedenbouw@pittem.be. Het bezwaar moet ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

- de naam, hoedanigheid, het adres of zetel van de belastingschuldige;
- het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger, die wenst gehoord te worden moet dit uitdrukkelijk vermelden in zijn of haar bezwaar.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verzonden binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan naar enerzijds de belastingschuldige en, in voorkomend geval, zijn of haar vertegenwoordiger en anderzijds de financieel directeur.

§2. Het beroepschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 11

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4 ,6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 12

Onderhavig reglement treedt in voege op 01/01/2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur,
(get.) Carl Couckuyt.

De Voorzitter,
(get.) Arne Min Jou.

Voor éénsluitend afschrift – Pittem, 4 december 2025

De Algemeen directeur,
Carl Couckuyt.

De Burgemeester,
bij delegatie d.d. 6 december 2024
Denis Fraeyman.