

STAD AARSCHOT

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 18 december 2025

Aanwezig: Isabelle Dehond, Voorzitter van de gemeenteraad Gwendolyn Rutten, Burgemeester Jill Schellens, Gerry Vranken, Annick Geyskens, Nicole Van Emelen, Ronny De Rijck, Kurt Lemmens, schepenen Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Leo Janssens, Koen Nijs, Petra Vanlommel, Stef Van Calster, Thomas Salaets, Dries Van Horebeek, Gerda Vandegaer, Liesbeth Roelants, Ansje Vicca, Els Wouters, Elke Peeters, Beldien Verbruggen, Rozane De Cock, Julien Heylen, Klaartje Bruyninckx, Guido Vencken, Hanne Goossens, gemeenteraadsleden Christi Van Calster, Algemeen directeur Verontschuldigd: Nico Creces, Marnik Jordens, Joke Hoornaert, Peggy de Jonge, gemeenteraadsleden	
Dienst/referte:	Interne zaken - belastingen en toelagen
Budgethouder:	GR
Onderwerp: Gemeentelijke activeringsheffing - 2026	

De gemeenteraad,

Regelgeving

- o de Grondwet, artikel 170 §4;
- o het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017, zoals gewijzigd en de bijhorende besluiten en omzendbrieven van de Vlaamse regering;
- o de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- o het bestuursdecreet van 07.12.2018;
- o het besluit van de Vlaamse regering van 30.03.2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de lokale en de provinciale besturen;
- o het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;
- o de omzendbrief KB/ABB2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

- o de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- o het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009, hierna DGP genoemd;
- o de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO;
- o het gecoördineerd decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid.

Feiten, context en motivering

De stad acht het wenselijk om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan. Het is wenselijk om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren in de stad.

De invoering van een activeringsheffing laat de gemeente toe om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen.

De vrijstellingen van belasting die in dit reglement zijn opgenomen sluiten het best aan bij de noden en het beleid van de stad en liggen in lijn met de vrijstellingen voorzien in het DGP.

De stad acht het overigens niet wenselijk om gronden die structureel waterziek zijn of die een onaanvaardbaar overstromingsrisico met zich meebrengen fiscaal te activeren. Het is daarom gepast om een vrijstelling te voorzien voor percelen die wegens waterproblematiek onbebouwd zijn. Deze vrijstelling sluit aan bij de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid, op basis waarvan de vergunningverlenende overheid wordt verplicht om schadelijke effecten voor het watersysteem te voorkomen, te beperken, te herstellen of te compenseren, en desgevallend de vergunning te weigeren.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget in evenwicht te houden;

Stemming

Met 15 stemmen voor (Isabelle Dehond, Gwendolyn Rutten, Jill Schellens, Gerry Vranken, Annick Geyskens, Nicole Van Emelen, Ronny De Rijck, Kurt Lemmens, Koen Nijs, Stef Van Calster, Liesbeth Roelants, Els Wouters, Julien Heylen, Klaartje Bruyninckx, Hanne Goossens), 2 stemmen tegen (Petra Vanlommel, Thomas Salaets), 10 onthoudingen (Mattias Paglialunga, Nele Pelgrims, Leo Janssens, Dries Van Horebeek, Gerda Vandegaer, Ansje Vicca, Elke Peeters, Beldien Verbruggen, Rozane De Cock, Guido Vencken)

BESLUIT:

Artikel 1. heffingstermijn en belastbaar feit

Er wordt voor het **aanslagjaar 2026** een gemeentebelasting gevestigd op onbebouwde bouwgronden in woongebied en op de onbebouwde kavels.

Artikel 2. definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- o **bouwgronden**: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- o **kavels**: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- o **onbebouwd**: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. 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.
- o **register van onbebouwde percelen**: het register vermeld in artikel 5.6.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- o **onbebouwbaar wegens waterproblematiek**: een toestand waarin, gelet op de waterproblematiek, het perceel redelijkerwijze niet vergund kan worden voor woningbouw zonder disproportionele en/of niet-vergunbare ingrepen, en waarbij het activeren van het perceel strijdig is met de beginselen van het integraal waterbeleid en de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 3. belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel. Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Artikel 4. berekeningsgrondslag en tarief

§1. Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op minimaal 12,50 euro per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg.

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

De minimale aanslag bedraagt 125 euro per bouwgrond of kavel.

De in dit artikel vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van december 2008. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

§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.

Artikel 5. vrijstellingen

§1. Zijn van de belasting 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;
2. de woonmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
3. door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

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

1. het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt;
2. het heeft nog geen volle 3 jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont.

§3. De belasting wordt niet geheven op percelen die voldoen aan de hiernavolgende voorwaarden:

1. ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;
2. ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel. De vrijstelling vermeld in §3 geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste 30 meter.

§4. De belasting 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 Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023, 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.

§5. Een vrijstelling van belasting wordt verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning en dit gedurende 5 jaren te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, respectievelijk, wanneer de verkaveling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest, vermeld in artikel 4.2.16 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest verleend wordt.

§6. De belasting wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd ingevolge een waterproblematiek op de desbetreffende bouwgrond of kavel.

Om te bepalen of een bouwgrond en/of kavel niet voor bebouwing in aanmerking komt wegens een waterproblematiek wordt informatief gekeken naar de volgende waterkaarten zoals vermeld in artikel 8/5 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets vermeld in artikel 1.3.1.1 van het gecoördineerde decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid:

- o kaart afbakening van de overstromingsgevoelige gebieden fluviaal;
- o kaart afbakening van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal.

De belastingplichtige die zich op de vrijstelling wenst te beroepen, dient zelf te bewijzen dat de waterproblematiek zich in de feiten voordoet en dat de bouwgrond of de kavel ten gevolge hiervan onbebouwbaar is. De kaarten vermeld in het tweede lid zijn daarbij informatief en niet-limitatief. Het ontbreken van een aanduiding op deze kaarten sluit de vrijstelling niet uit, indien de belastingplichtige de waterproblematiek en de daaruit volgende onbebouwbaarheid op andere wijze aantoont.

De vrijstelling wordt per aanslagjaar toegekend en is niet automatisch hernieuwbaar. Een nieuwe aanvraag met actuele bewijsstukken is vereist. Reeds ingediende stukken kunnen hergebruikt worden indien zij de actuele toestand nog representeren.

§7. 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. kohierbelasting

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

Artikel 7. betaling

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 8. bezwaar

Op grond van het decreet van 30 mei 2008 en volgens de daar beschreven voorwaarden kan tegen deze belasting een bezwaar ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen.

Behoudens latere wijzigingen bepaalt het decreet dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd zijn. Het moet 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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van contante inning.

Het bezwaar kan via een duurzame drager worden ingediend.

Artikel 9. bekendmaking

De bekendmaking van het besluit gebeurt overeenkomstig de artikelen 286 t/m 288 van het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017. Overeenkomstig artikel 330 van hetzelfde decreet wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het besluit.

Aldus gedaan in zitting datum als hierboven.

De algemeen directeur,
Christi Van Calster

De voorzitter,
Isabelle Dehond