

BESLUIT GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 15/12/2025

Referentienummer agendapunt: GR/2025/319

Activeringsheffing op onbebouwde gronden in woongebied en onbebouwde kavels - goedkeuring

TOELICHTING:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het reglement 'activeringsheffing op onbebouwde gronden in woongebied en onbebouwde kavels' goed te keuren.

Aangezien dit belastingreglement jaarlijks werd gestemd door de gemeenteraad dient dit reglement vernieuwd te worden voor volgende aanslagjaren, zoals reeds vorig jaar werd meegedeeld.

De bedragen en vrijstellingen werden aangepast.

JURIDISCHE CONTEXT:

- Pachtwet van 4 november 1969.
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.
- Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.
- Het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008, en latere wijzigingen.
- Artikel 3.2.5 en volgende van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.
- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40§3 dat de bevoegdheid tot het vaststellen van reglementen bij de gemeenteraad legt.
- Het gemeenteraadsbesluit van 20 november 2023 houdende vestiging van de activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTERING:

- In Hamme bestaat een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels. Ze is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het heffingsjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel.
- Onbebouwde bouwgronden en kavels zijn:
 - Elke grond waarop de oprichting van een woning niet is aangevat op 1 januari van het belastingjaar.
 - Alle kavels uit een niet vervallen verkaveling waarop de oprichting van een woning of industrieel gebouw niet werd aangevat overeenkomstig de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en volgens de hoofdbestemming van de kavel.
- Er wordt ingezet op de activering van de nog onbebouwde gronden en leegstaande gebouwen in de kernen. Eigenaars van braakliggende percelen en leegstaande gebouwen dienen te worden aangemoedigd om nieuw woonaanbod te creëren. Om inbreiding en verdichting in de kernen te stimuleren zal daarom onder andere de heffing op leegstaande gebouwen en braakliggende percelen worden opgetrokken.

- De tarieven verhogen per jaar:
 - Het bedrag wordt vastgesteld op 1 EUR per vierkante meter (eerste jaar) oppervlakte van de bouwgrond of kavel, evenwel met een minimum aanslag van 500 EUR per bouwgrond of kavel.
 - Voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 2 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 1.000 EUR per bouwgrond of kavel.
 - Voor het derde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 3 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 1.500 EUR per bouwgrond of kavel.
 - Vanaf het vierde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 4 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 2.000 EUR per bouwgrond of kavel.
 - Vanaf het vijfde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 5 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 2.500 EUR per bouwgrond of kavel.
 - Het is wenselijk de aanslag te berekenen per vierkante meter in plaats van per meter straatbreedte.

BESLUIT:

Enig artikel.

De gemeenteraad keurt het reglement goed zoals hieronder meegegeven:

Artikel 1.

Er wordt vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 een activeringsheffing geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels.

Artikel 2.

Het bedrag wordt vastgesteld op € 1 per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, evenwel met een minimum aanslag van € 500 per bouwgrond of kavel.

Voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot € 2 per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van € 1.000 per bouwgrond of kavel.

Voor het derde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot € 3 per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van € 1.500 per bouwgrond of kavel.

Vanaf het vierde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot € 4 per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van € 2.000 per bouwgrond of kavel.

Vanaf het vijfde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot € 5 per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van € 2.500 per bouwgrond of kavel.

Artikel 3.

De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het heffingsjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel. In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht. Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de heffing verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. In geval van mede-eigendom, zijn de niet-vrijgestelde mede-eigenaars hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

Artikel 4.

Als niet bebouwde bouwgrond wordt beschouwd elke grond waarop de oprichting van een voor bewoning bestemd gebouw niet is aangevat op 1 januari van het belastingsjaar.

Als niet bebouwde kavels worden beschouwd: alle kavels, als zodanig vermeld in een niet vervallen verkavelingsvergunning, met uitzondering van deze waarop, op 1 januari van het dienstjaar waarop de belasting betrekking heeft, de oprichting van een voor bewoning of industrie bestemd gebouw reeds werd aangevat overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming van de kavel en overeenkomstig een uitvoerbare en niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Artikel 5.

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1. De eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de 5 dienstjaren die volgen op de verwerving van het goed.
2. De sociale woonorganisaties als vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode.
3. De bouwheren of verkavelaars die optreden in uitvoering van een realisatieovereenkomst Sociaal Woonaanbod als vermeld in artikel 4.1.11, op voorwaarde dat het in artikel 4.1.13 vermelde attest wordt verkregen.
4. De autonome gemeentebedrijven.

Artikel 6.

De activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het heffingsjaar 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 heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

Artikel 7.

De activeringsheffing wordt opgeschort in hoofde van de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende één jaar 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 in artikel

4.2.16, §2 VCRO vermelde attest, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend.

Artikel 8.

Enkel de vrijstellingen zoals bepaald in artikels 5, 6 en 7 van dit reglement worden toegepast.

Artikel 9.

De opname van de belastbare kavel of grond zal door de zorgen van het college van burgemeester en schepenen gebeuren, ingevolge aangifte te doen bij middel van een door het gemeentebestuur ter beschikking gesteld formulier dat door de belastingplichtige, behoorlijk ingevuld en ondertekend, voor 1 juni van het aanslagjaar moet worden ingestuurd.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen voor 31 november van het aanslagjaar.

Artikel 10.

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve ingekohierd worden.

Overtredingen op de aangifteverplichting geven aanleiding tot volgende belastingverhogingen:

- Eerste overtreding: ambtshalve gevestigde aanslag + 10 %.
- Tweede overtreding binnen een periode van 3 jaar: ambtshalve gevestigde aanslag + 50 %.
- Vanaf de derde overtreding binnen een periode van 5 jaar: ambtshalve gevestigde aanslag + 100 %.

De overtredingen op de aangifteverplichting worden vastgesteld door de ambtenaren van het gemeentebestuur van Hamme, speciaal daartoe aangesteld door het college van burgemeester en schepenen. De vastgestelde overtredingen worden genoteerd in processen-verbaal die bewijskracht hebben tot het tegendeel.

De belastingverhoging wordt ingekohierd, samen met het recht.

Artikel 11.

De heffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet worden betaald binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 12.

De belastingschuldige kan een bezwaar tegen deze belasting indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, 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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Artikel 13.

De aan deze belasting onderworpen kavels kunnen niet aangeslagen worden in de belasting op de niet-bebouwde gronden, gelegen in het woongebied en palende aan een openbare uitgeruste weg.