

Gemeenteraad - openbare zitting

Uittreksel uit het verslag van de vergadering van 17 december 2025

Zijn aanwezig:

Filip Vervaeke, voorzitter van de gemeenteraad

Rutger De Reu, burgemeester

Jan Vermeulen, Sofie D'hondt, Nathalie Lambrecht, Johan Cornelis, Marleen Vanlerberghe, Bart Van Thuyne, Bruno Dhaenens, schepenen

Conny De Spiegelaere, schepen, voorzitter BCSD

Annick Verstraete, Eric Van Huffel, Freija Dhondt, Gunnar Claeys, Matthias Neirynck, Stephanie Debeurme, Olaf Evrard, Els Baart, Jan Pauwels, Bart Vermaercke, Alexander Adams, Carline De Paepe, Kristof Van den Berghe, Ortwin Depoortere, Peter Parmentier, Bram Stroobandt, Marc Cocquyt, Beatrice Thaler, An Standaert, Ilse Dobbelaere, Delphine Verschelde, Hugo Schaeck, Zoë Van Doorne, Peter De Maertelaere, gemeenteraadsleden

Ronny Vermeulen, waarnemend gemeenteraadslid

Stefanie De Vlieger, algemeen directeur

In openbare zitting vergaderd,

Belasting op onbebouwde kavels gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling (activeringsheffing)

Regelgeving

De gecoördineerde grondwet van 17 februari 1994, artikel 170 § 4 over de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingen te heffen.

Het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen 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.

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, artikel 41, 14° over de bevoegdheid van de gemeenteraad voor het vaststellen van gemeentebelastingen.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, de artikelen 4.3.5., §2, 5.6.1. en 5.6.6.

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Bijlage

Het gemeenteraadsbesluit van 24 januari 2019 over de gemeentelijke activeringsheffing.

Het gemeenteraadsbesluit van 19 juni 2025 over het retributiereglement ter invordering van fiscale en niet-fiscale ontvangsten.

Motivering

Het huidige belastingreglement over de gemeentelijke activeringsheffing vervalt op 31 december 2025 en moet opnieuw vastgesteld worden voor de periode 2026-2031.

Een activeringsheffing is een jaarlijkse belasting op onbebouwde kavels in de gemeente met als doel om potentiële woonlocaties vrij te maken en grondspeculatie tegen te gaan.

Het vervallen belastingreglement werd volledig herwerkt rekening houdend met de opgelegde vormgeving door het Agentschap Binnenlands Bestuur.

De gemeente wil potentiële woonlocaties vrij maken en grondspeculatie tegengaan. Het is wenselijk om realiseerbare onbebouwde kavels gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling te activeren in de gemeente.

Voor de kavels gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling werd een handeling getroffen door de eigenaars van de te verkavelen gronden met intentie tot de verkoop, het verhuren voor méér dan negen jaar, het geven van een erfpacht- of opstalrecht van de kavels van het op te splitsen perceel met het oog tot oprichting van een woning of andere constructies op de desbetreffende kavels. De juridisch vastgelegde kavels dienen optimaal benut te worden;

De invoering van een activeringsheffing laat de gemeente toe om de eigenaars van de kavels gelegen in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling daartoe aan te sporen zodanig dat het doel van de afgeleverde vergunning gerealiseerd wordt;

Het is gerechtvaardigd om sociale huisvestingsmaatschappijen vrij te stellen van de activeringsheffing daar zij tot doel hebben mee te werken aan het creëren van woonvoorzieningen, los van elke speculatie.

Volgende belangrijke wijzigingen werden doorgevoerd ten opzichte van het vorige reglement: indexering van de belasting vanaf 2027.

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.

Financiële gevolgen

De ontvangst van deze beslissing zal geboekt worden op:

meerjarenplan 2026-2031	Exploitatie
jaar	2026-2031
beleidsitem	002000 - Fiscale aangelegenheden
algemene rekening	737100 - Activeringsheffing
krediet 2026	140.000 euro

Stemming over het agendapunt

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt een jaarlijkse belasting geheven op onbebouwde kavels gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling (activeringsheffing).

Artikel 2

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 3

Een kopie van dit besluit wordt aan de financieel directeur bezorgd en aan de betrokken dienst belast met de toepassing van dit reglement.

Artikel 4

Dit besluit en de inhoud ervan wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking (artikel 286 § 1 en artikel 287 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen).

Reglementen

Belastbare grondslag of belastbaar feit

Artikel 1

Stad Deinze heft een belasting op onbebouwde kavels gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling (activeringsheffing) die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Belastbare periode

Artikel 2

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

Definities

Artikel 3

In dit reglement hebben onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis of toepassing:

- kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen
- onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO
- register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO
- bebouwd : als bebouwde percelen worden beschouwd de percelen waarop ten gevolge van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning, een woning opgericht is die wind- en waterdicht is.
- zakelijk gerechtigde : volle eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder of erfpachter van het belaste goed

Belastingplichtige

Artikel 4

De activeringsheffing is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar zakelijk gerechtigde is van de kavel gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

Indien er een verhuur van meer dan 9 jaar dan is de activeringsheffing verschuldigd door de huurder op 1 januari van het aanslagjaar.

In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuw zakelijk gerechtigde 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. De nieuwe zakelijk gerechtigde is verplicht aangifte te doen van eigendomsoverdracht voor 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 vorige eigenaar van het betrokken perceel.

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'.

Hoofdelijkheid

Artikel 5

Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-zakelijk gerechtigden hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Berekeningsgrondslag en tarief

Artikel 6

De belasting bedraagt 0,45 euro per vierkante meter, met een minimale aanslag van 133 euro per onbebouwde kavel en een maximale aanslag van 600 euro voor loten vanaf 1.200 m².

De belastbare grondslag wordt steeds in volle m² uitgedrukt. Elk gedeelte van een vierkante meter wordt als een volledige vierkante meter beschouwd.

Artikel 7

De belasting is ineens en ondeelbaar en verschuldigd voor het gehele aanslagjaar. De toestand op 1 januari van het aanslagjaar wordt in aanmerking genomen voor de belastingplicht

Artikel 8

De bedragen vermeld in artikel 6 wordt vanaf het aanslagjaar 2027 jaarlijks geïndexeerd volgens onderstaande formule:

$$\text{Belasting jaar X} = \text{Basistarief belasting} * \text{ABEX-index oktober jaar X-1 (basis 2013 = 100)} \\ \text{ABEX-index december 2025 (basis 2013 = 100)}$$

met volgende afrondingen: berekend geïndexeerd bedrag wordt naar boven afgerond naar de dichtstbijzijnde volle euro.

Vrijstellingen

Artikel 9

van de belasting zijn vrijgesteld:

1. Nieuw zakelijk gerechtigden hebben een vrijstelling van heffing het eerste aanslagjaar volgend op de aankoop (verlijden notariële akte) van een onbebouwde kavel.
2. De belastingplichtige die geen enkel zakelijk recht heeft op een ander onroerend goed, bebouwd of onbebouwd, dan de onbebouwde kavel gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende vijf aanslagjaren volgend op de verwerving (verlijden notariële akte) van het goed. Wie al een naakte eigendom heeft komt niet in aanmerking voor deze vrijstelling.
3. De ouders met kinderen ten laste.
Deze vrijstelling is beperkt tot één onbebouwde kavel gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling per kind ten laste.
Deze vrijstelling geldt slechts gedurende vijf aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed. Als kind ten laste wordt beschouwd, elk kind dat op 1 januari van het aanslagjaar deel uitmaakt van het gezin en waarvoor men op die datum kinderbijslag geniet. (attest kinderbijslagfonds). Indien meer percelen belastbaar zijn dan er voor vrijstelling in aanmerking komen, wordt de vrijstelling toegepast op het perceel met het meeste vierkante meter.
4. De verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning infrastructuurwerkzaamheden omvat. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op het jaar waarin het attest van verkoopbaarheid, bedoeld in art 4.2.16 §2 van het decreet op de ruimtelijke ordening werd toegekend.
5. De verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning geen infrastructuurwerkzaamheden omvat. De vrijstelling geldt voor het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd toegekend.
6. Sociale huisvestingsmaatschappijen.
7. De houder van een zakelijk recht van onbebouwde kavel gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling, die ingevolge de bepalingen van de Pachtwet, niet voor bebouwing kunnen worden bestemd.

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

Wijze van inning

Artikel 10

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

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

Artikel 11

Het retributiereglement van 19 juni 2025 ter invordering van fiscale en niet-fiscale ontvangsten is van toepassing op dit belastingreglement.

Aangifteplicht

Artikel 12

De belastingplichtige moet ten laatste op 30 juni van ieder aanslagjaar aangifte doen

- op volgend adres: Dienstencentrum Leiespiegel, Brielstraat 2, 9800 Deinze, of
- via het e-mailadres: gemeentebelastingen@deinze.be, of

- via het e-loket: deinze.be/aangifte/belastingen

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.

Belastingverhoging

Artikel 13

Bij gebrek aan aangifte binnen de in de artikel 12 gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve worden gevestigd.

Vooraleer wordt overgegaan tot de ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag, 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 vanaf de ontvangst van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De kennisgeving wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van de kennisgeving.

Als de kennisgeving verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van de kennisgeving.

Artikel 14

In geval van ambtshalve vestiging van de belasting, wordt de belasting verhoogd met 25%.

Het bedrag van deze verhoging wordt ook ingekohierd.

Bezwaarmogelijkheid

Artikel 15

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

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.

Bezwaarschriften kunnen worden ingediend:

- op volgend adres: Dienstencentrum Leiespiegel, Brielstraat 2, 9800 Deinze, of
- via het e-mailadres: gemeentebelastingen@deinze.be

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Overgangsbepalingen

Artikel 16

Toegekende en nog lopende vrijstellingen op basis het afgelopen belastingreglement blijven van toepassing

Artikel 17

Het gemeenteraadsbesluit van 24 januari 2019 over de gemeentelijke activeringsheffing, blijft van toepassing voor belastbare feiten voltrokken uiterlijk op 31 december 2025.

Verwijzingsregel

Artikel 18

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen, zijn van overeenkomstige toepassing op deze belasting :

1. de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;
2. het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Beslist in zitting van 17 december 2025

De algemeen directeur,
Stefanie De Vlieger

Namens de gemeenteraad

Voor éénsluitend afschrift,
Deinze, 19 december 2025

De voorzitter van de gemeenteraad,
Filip Vervaeke

