

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de gemeenteraad van Sint-Genesius-Rode

Zitting van 18 december 2025

- Aanwezig: Anne Sobrie, gemeenteraadslid-voorzitter
Pierre Rolin, burgemeester
Sophie Wilmès, Nicolas Kuczynski, Miguel Delacroix, Caroline Louveaux, Sophie Rohonyi, schepenen
Bruno Stoffels, Françoise Gauthier, Alain Wahba, Dominique Neiryndck, Jan Rombaut, Roland Swalens, Nicole Roland, Didier Vandenbosch, Tanguy Van Vlasselaer, François Cousin, Baptiste Vernaeve, Jean-François Cats, Pierre-Yves Bouvy, raadsleden
Jan Buysse, algemeen directeur
- Verontschuldigd: Agathe De Mol, Julien Galand, Celine Van der Eecken, Stéphanie Van Rossum, Patrick Ipsen, raadsleden
- Afwezig: /

OPENBARE ZITTING

Belastingreglement - Onbebouwde percelen

De gemeenteraad,

Juridische grond

- Artikel 170 §4 van de Grondwet,
- De artikelen 40 §3, 41, 285 §1, 286 §1, 287, 288, van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur,
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen,
- Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 over het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen,
- De gecoördineerde omzendbrief betreffende de gemeentefiscaliteit KB/ABB/2019/2 van 15 februari 2019.
- Artikelen 3.2.5 t.e.m. 3.2.16 van het Decreet van 27 maart 2009 betreft het Grond- en Pandenbeleid.

Financiële impact/budget

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031 onder de jaarbudgetrekening bj/GGBB-IZ-FI/0020-00/73710000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN, niet bebouwde gronden.

Motivering

Bouwgrond is een schaars goed in Sint-Genesius-Rode. Om te vermijden dat nieuwe bouwgronden die ontstaan na het realiseren van een verkaveling louter als investering

worden gekocht en om speculatie te ontmoedigen is een belasting een geschikt instrument. Het karakter van de belasting geeft eigenaars de kans om actie te ondernemen en kan op termijn alsnog lijden tot activering van betrokken percelen.

Voorts is het 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.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Belastbaar feit

Er wordt een belasting geheven op de niet-bebouwde percelen, begrepen in een niet-vervallen verkaveling. Als niet bebouwd perceel wordt beschouwd elk perceel, als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning, waarop de oprichting van een voor bewoning bestemd gebouw niet is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar.

Artikel 2: Belastbare periode

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

Artikel 3: Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de eigenaar op 1 januari van het aanslagjaar. In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht. In geval van mede-eigendom, is ieder mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

Artikel 4: Berekeningsgrondslag en tarief

Het bedrag wordt vastgesteld op 38 EUR per strekkende meter lengte van de kavel palende aan een al dan niet verwezenlijkte weg die voorkomt in de verkavelingsvergunning, evenwel met een minimale aanslag van 265 EUR per bouwperceel.

Wanneer een kavel paalt aan twee of meer straten, zal de grootste gevellengte langs één van die straten als grondslag van de belastingberekening in aanmerking komen. Indien het een hoekperceel betreft, wordt de grootste van de rechte gevellengte in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek.

Artikel 5: Belastingvermindering

Voor een onbebouwd perceel dat in de loop van het belastingjaar bebouwd wordt, maakt de eigenaar aanspraak op belastingvermindering, waarbij het einde van de maand tijdens dewelke de werken worden aangevangen, bepalend is.

De verschuldigde belasting zal aldus herberekend worden in verhouding tot het aantal maanden te tellen vanaf januari van het belastingjaar tot en met de volledige maand waarin de werken werden begonnen.

De belastingschuldige is er toe gehouden het gemeentebestuur voorafgaandelijk en schriftelijk in kennis te stellen van de datum van aanvang der werken, bij gebreke waarvan iedere aanspraak op belastingvermindering vervalt.

De daadwerkelijke aanvang der werken zal bevestigd worden door een verklaring van de gemeentelijke bouwcontroleur.

Artikel 6: Vrijstellingen

Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° De eigenaars van één enkel onbebouwd perceel bij uitsluiting van enig ander onroerend goed in België of in het buitenland;

2° De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwd perceel per kind ten laste.

Voorgenoemde vrijstellingen van de eigenaars en ouders kunnen niet gecumuleerd worden en ze gelden slechts gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed.

3° De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappijen;

4° De verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning geen werken omvat, en dit gedurende het jaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd toegekend;

5° De eigenaars van percelen die ingevolge de bepalingen van de wet op de landpacht, niet voor bebouwing kunnen worden bestemd.

6° Het college van burgemeester en schepenen beschikt over de mogelijkheid na onderzoek van een gemotiveerde aanvraag van een belastingplichtige om een vrijstelling toe te staan aan eigenaars van onbebouwde percelen met een oppervlakte van meer dan 50 are indien er reeds grote ontwikkelingsprojecten zijn opgestart. Bij aaneensluitende onbebouwde percelen van dezelfde eigenaar wordt van ieder individueel perceel een optelsom gemaakt om de totale oppervlakte te berekenen.

Artikel 7: Aangifteplicht

De belastingschuldige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem behoorlijk ingevuld en ondertekend binnen de kalenderdagen na ontvangst moet worden teruggestuurd opvolgend adres Gemeente Sint-Genesius-Rode, Dorpsstraat 46, 1640 Sint-Genesius-Rode of via het mailadres grondgebiedszaken@sint-genesius-rode.be. Ingeval van eigendomsverwerving in de loop van het jaar, dient de aangifte binnen de maand te geschieden.

De belastingschuldige die geen aangifteformulier heeft ontvangen is gehouden uiterlijk op 15 januari van het jaar volgend op het belastingjaar, aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

Artikel 8: Ambtshalve belasting

Bij gebrek aan aangifte binnen de in het voorgaand artikel gestelde termijn, of in het geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingschuldige, wordt de belasting ambtshalve ingekohierd volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingschuldige, 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 te rekenen van de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag kan slechts geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het aanslagjaar. Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een bedrag gelijk aan de helft van deze belasting.

Het bedrag van deze verhoging wordt eveneens ingekohierd.

Artikel 9: Invordering

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

Artikel 10: Betaling

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

Artikel 11: Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (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.

Artikel 12: Inwerkingtreding

Dit belastingreglement treedt in werking de vijfde dag na de bekendmaking ervan op de webtoepassing van de gemeente.

Aldus gedaan en beraadslaagd in zitting van 18/12/2025

Namens de
gemeenteraad

De algemeen directeur,
(get) Jan Buysse

De gemeenteraadslid-
voorzitter,
(get) Anne Sobrie

Voor eensluidend
afschrift
d.d. 23/12/2025

De algemeen directeur,

De gemeenteraadslid-
voorzitter,

Jan Buysse

Anne Sobrie