



Aanwezig: Toon Vancoillie, Voorzitter gemeenteraad
Karolien Damman, Burgemeester
Stefaan Vercooren, Koen Declair, Lynn Vermote, Jan Stoens, Christine Logghe, Schepenen
Marc Vulsteke, Ronny Vierstraete, Jelle Vercoutere, Tim Deweerdt, Laurens Vandewalle, Paul Kimpe, Birger Debacker, Stijn De Neve, Steven Provoost, Iris Plaisier, Jana Hindryckx, Anke Vandermeersch, Geert Cornette, Dirk Lagae, Dorine Onraedt, Gemeenteraadsleden
Sara De Meyer, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Marnic Deceuninck, Raadslid

Afwezig:

OPENBARE ZITTING

Gemeentebelasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels voor aanslagjaren 2026-2031 - vaststelling

Aanleiding, feiten en context

- Onbebouwde percelen gelegen in woongebied vormen een belemmering voor de verdere ontwikkeling van de gemeente.
- De gemeente wil hiermee de activering van onbebouwde percelen maximaal stimuleren teneinde potentiële woonlocaties vrij te maken en grondspeculatie tegen te gaan.
- De financiële toestand van de gemeente en de noodzaak om het budget van de gemeente in evenwicht te houden.

Relevante documenten

- Het belastingreglement 2020-2025 goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 november 2019.

Juridisch kader

- De Grondwet en dan specifiek artikelen 41,162 en 170§4
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017
- Het decreet van 30 mei 2008, gewijzigd bij decreet van 3 mei 2024
- De omzendbrief BB 2019/2 van 15/02/2019 betreffende de gemeentelijke fiscaliteit
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 - Regelt de wijze van bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten van lokale besturen
- Het Decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid (DGP) – 27 maart 2009
- Het Decreet Woonreservegebieden – 24 mei 2023
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Financiële implicaties

- De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan met als budgetsleutel BP2026_2031-0/GBB-FD/0020-00/737200/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN/O/

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Toon Vancoillie, Karolien Damman, Stefaan Vercooren, Koen Declair, Lynn Vermote, Jan Stoens, Christine Logghe, Marc Vulsteke, Ronny Vierstraete, Jelle Vercootere, Laurens Vandewalle, Paul Kimpe, Birger Debacker, Stijn De Neve, Iris Plaisier, Jana Hindryckx, Anke Vandermeersch, Geert Cornette, Dorine Onraedt), 1 stem tegen (Tim Deweerdt), 2 onthoudingen (Steven Provoost, Dirk Lagae)

Besluit

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. van de 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. van de Codex Ruimtelijke Ordening.

2° kavels: de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen die palen aan een voldoende uitgerust weg. Met een afgebakend perceel wordt bedoeld een perceel, kavel of lot van de verkaveling.

3° onbebouwd: beantwoordt aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1. van de Codex Ruimtelijke Ordening alsook het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2008 houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak, de actualisering en de financiering van het register van de onbebouwde percelen (BS 28 augustus 2008).

4° register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1. van de codex Ruimtelijke Ordening.

5° zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- § de volle eigendom,
- § het recht van opstal of van erfpacht,
- § het vruchtgebruik.

Artikel 2. Termijn

Voor de aanslagjaren 2026-2031 wordt een gemeentelijke kohierbelasting gevestigd op onbebouwde kavels en onbebouwde bouwgronden.

Artikel 3. Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar de zakelijk gerechtigde is van de onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel. Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Artikel 4. Berekening van de belasting

De belasting wordt vastgesteld op 1 EUR per vierkante meter oppervlakte, met een minimale aanslag van 300 EUR per bouwgrond of kavel. Voor de berekening van de oppervlakte wordt er rekening gehouden met een maximale diepte van het perceel of kavel van 50 meter (d.i. de maximale bouwdiepte vanaf de rooilijn).

Artikel 5. Vrijstellingen

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.

2° De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en de sociale verhuurkantoren.

3° De belastingplichtigen met kinderen, al of niet ten laste, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond of één onbebouwde kavel per kind, dat de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt.

4° De activeringsheffing wordt niet geheven op het perceel dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- ze behoort toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende **bebouwde** bouwgrond of kavel.
- ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

5° Bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing in aanmerking komen:

- Ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden,
- Ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt,
- Ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

6° Overheden zoals de Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de provincies en de gemeenten voor wat betreft goederen van het openbaar domein en van goederen van het privaat domein die voor een dienst van openbaar nut worden aangewend.

7° De onbebouwde bouwgronden of kavels, waarvan de eigenaars pas in de loop van drie kalenderjaren voorafgaand aan het aanslagjaar eigenaar zijn geworden.

8° Die onbebouwde bouwgronden of kavels waarvoor een omgevingsvergunning werd bekomen. Dit betreft enkel voor een omgevingsvergunning waardoor het perceel niet meer voldoet aan de definitie van onbebouwde gronden en kavels zoals gedefinieerd in dit reglement. Deze vrijstelling geldt voor één jaar en moet ingeroepen worden voor het jaar volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning werd afgeleverd.

9° Die onbebouwde bouwgronden of kavels waarvoor een verkavelingsvergunning werd bekomen. Deze vrijstelling geldt voor 5 jaar en moet ingeroepen worden voor de jaren volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd afgeleverd.

Artikel 6. Bezwaarschrift

De belastingplichtige kan bezwaar indienen op grond van het decreet dd. 30 mei 2008. Het gemeentebestuur van Kortemark biedt, met toepassing van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, de mogelijkheid aan om bezwaarschriften via elektronische weg in te dienen op het emailadres belastingen@kortemark.be. De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen.

Aldus gedaan in zitting van 24 november 2025.

Namens de gemeenteraad,

[SIG01]

[SIG02]

Algemeen Directeur,
Sara De Meyer

Voorzitter gemeenteraad,
Toon Vancoillie
