

Uittreksel

Gemeenteraad d.d. 24 november 2025

AANWEZIG:

Tim Vandenput, Burgemeester
Patrick Demaerschalk, Joy Sergeys, Joris Pijpen,
Stefanie van Dooren, Schepenen
Eva De Bleeker, Voorzitter
Pieter Muyldermans, Timothy Rowies, Jo Portois,
Caroline Lagrange, Véronique Desmet, Anke Claassen,
Erwin Gysens, Natascha Pierlé, Lander De Saveur,
Carmen De Rudder, Alicia Laureys, Laura Fluyt,
Phaedra Bovijn, Wietse Laureys, Raadsleden
Brecht Van den Bogaert, Waarnemend algemeen
directeur

VERONTSCHULDIGD:

Luc Meganck, Raadslid

**INTERNE ZAKEN. FINANCIËLE DIENST. BELASTING OP DE ONBEBOUWDE
KAVELS DIE VOORKOMEN IN HET GEMEENTELIJK REGISTER VAN ONBEBOUWDE
PERCELEN. HERNIEUWING 2026 - 2031. BESLUIT.**

Verantwoordelijke ambtenaar: Fayaz Ahmed Sharman

Bevoegd lid van het college: Tim Vandenput

Voorgeschiedenis

- 18 december 2023: goedkeuring belasting op onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijke register van onbebouwde percelen voor de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.
- 25 november 2024: goedkeuring van het belastingreglement op onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijke register van onbebouwde percelen tijdens de gemeenteraadszitting voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Feiten en context

De belasting op onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijke register van onbebouwde percelen, goedgekeurd door de gemeenteraad op zitting van 25 november 2025 vervalt op 31 december 2025.

Juridische gronden

- De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, meer bepaald artikelen 41, 162 en 170 § 4, betreffende de bevoegdheid van het invoeren van belastingen.
- Het Wetboek van de inkomstenbelastingen van 10 april 1992 en het Invorderingswetboek van 13 april 2019.
- Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB, meer bepaald artikel 3.2.5, §1, luidens hetwelk de gemeenten potentiële woonlocaties vrij moeten maken en grondspeculatie tegengaan, en gemachtigd zijn tot het heffen van een jaarlijkse belasting, geheven op

- onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels, rekening houdend met enkele minimale regelen.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3 en 41, lid 2, 14°, inzake de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingreglementen te wijzigen, vast te stellen en goed te keuren.
 - Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 56, §3, 7°, inzake de bevoegdheid van het college om beslissingen te nemen die een wet, een decreet of een uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorbehoudt.
 - Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikelen 286, 287, 288, inzake de bekendmaking en de inwerkingtreding van het belastingreglement.
 - Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 330, inzake het bestuurlijk toezicht op de besluiten van de Gemeenteraad betreffende de belastingreglementen.
 - Decreet betreffende de omgevingsvergunning.
 - Het Besluit van de Vlaams Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
 - De Vlaamse Codex wonen van 2021.
 - De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgekort als VCRO.
 - Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones.
 - De Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
 - De Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019.
 - Het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2024 betreffende de belasting op onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Advies

/

Argumentatie

De hernieuwing van de belasting op de onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen voor het aanslagjaar 2025, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 november 2024, vervalt op 31 december 2025.

De gemeente wenst de belasting op de onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen te hernieuwen voor de aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031.

De gemeenteraad acht het noodzakelijk om een geldelijke bijdrage te vragen in de financiering van de gemeentelijke uitgaven lastens de eigenaar van onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

De belasting op onbebouwde kavels is bedoeld om het activeren van bouwgronden te stimuleren en langdurige leegstand van verkavelde percelen tegen te gaan. Onbebouwde kavels vertragen de realisatie van woonprojecten, houden de ruimtelijke ontwikkeling tegen en kunnen leiden tot verwaarlozing van terreinen. Door een jaarlijkse heffing in te

voeren, moedigt de gemeente Hoeilaart eigenaars aan om hun gronden effectief te bebouwen en zo bij te dragen aan een dynamisch woonbeleid.

De belasting is verschuldigd door:

- de eigenaar van de kavel op 1 januari van het aanslagjaar;
- bij opstal of erfpacht: de opstalhouder of erfpachter;
- bij mede-eigendom: alle eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk;
- bij eigendomsoverdracht: de nieuwe eigenaar is belastingplichtig vanaf 1 januari volgend op de akte.

De belasting geldt voor onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen, zoals bepaald in artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Een kavel wordt als bebouwd beschouwd wanneer op 1 januari van het aanslagjaar de oprichting van een woning is aangevat volgens een geldige omgevingsvergunning.

De gemeente Hoeilaart:

- houdt een register bij van onbebouwde percelen;
- voert controle en onderzoek uit op de juistheid van aangiften;
- stelt ambtshalve aanslagen op bij laattijdige of onjuiste aangiften;
- zorgt voor een digitale aangifteprocedure en administratieve opvolging;
- hanteert duidelijke vrijstellingscriteria om sociale en familiale situaties te respecteren.

De belastingplichtige wordt via deze heffing gestimuleerd om bouwgronden niet langdurig onbenut te laten. Dit draagt bij aan een efficiënt ruimtegebruik, een actieve woonontwikkeling en het vermijden van speculatie of verwaarlozing. Bovendien wordt via vrijstellingen rekening gehouden met sociale woonorganisaties, jonge gezinnen en recente eigendomsoverdrachten.

De belasting bedraagt 20,00 euro per strekkende meter aan de straatkant van de kavel; met een minimum van 400,00 euro per onbebouwde kavel. Bij hoekpercelen wordt de langste straatzijde als basis genomen, vermeerderd met de helft van de afgeronde hoek.

Zij beschouwt dit tarief als gematigd en billijk voor de duur van het belastingreglement.

De gemeente is genooddaakt om belastingen te heffen omwille van haar financiële toestand en de noodzaak om het budget in evenwicht te houden.

Financieel advies

Voor deze belasting werd het volgende ontvangstkrediet voorzien in het voorstel meerjarenplan 26-31:

Jaarlijkse ontvangst van 41.000,00 euro.

BESLUIT:

Eenparig aangenomen.

Artikel 1

Heffingstermijn en belastbaar feit

Met ingang van 1 januari 2026 voor een termijn eindigend op 31 december 2031 wordt ten behoeve van de gemeente een jaarlijkse indirecte gemeentebelasting gevestigd op de onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Artikel 2

Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Kavels: de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen waarvoor het attest, vermeld in artikel 4.2.16, §2 VCRO werd afgeleverd.
- Onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1. van de VCRO. Een kavel wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
- Register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 van de VCRO.
- Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3, §1, 53° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3

Belastingplichtige

1. De activeringsheffing 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 activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.
2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.
3. In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar 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.
4. De nieuwe eigenaar is verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 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 en van het betrokken perceel.

Artikel 4

Berekeningsgrondslag en tarief

De belasting wordt vastgesteld als volgt:

- De activeringsheffing bedraagt 20,00 euro per strekkende meter aan de straatkant voor een onbebouwde kavel, met een minimum van 400,00 euro per onbebouwde kavel. Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volle meter beschouwd.
- Indien een kavel paalt aan twee of meer straten zal de langste perceellengte langsheen één van die straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen en, in voorkomend geval, worden vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek.
- Ondeelbaar verschuldigd voor het volledige aanslagjaar.

Artikel 5

Vrijstellingen

Enkel de vrijstellingen en ontheffingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de gemeente.

Van de belasting worden vrijgesteld:

- De eigenaars van één enkele onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België. Deze vrijstelling geldt gedurende vijf kalenderjaren volgend op de verwerving van de onbebouwde kavel.
- De sociale woonorganisaties en het Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (art. 5.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).
- Een vrijstelling beperkt tot één 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 kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont.
- Een vrijstelling beperkt tot één jaar wordt verleend aan de aanvragers van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van het attest, vermeld in artikel 4.2.16, §2 VCRO.
- Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de resterende belasting onder de overige mede-eigenaars, in verhouding tot hun deel in de kavel, verrekend.

Artikel 6

Aangifteplicht

De belastingplichtige ontvangt van de gemeente een aangifteformulier dat door hem behoorlijk moet worden ingevuld, ondertekend en teruggestuurd en dit vóór 1 juli van het aanslagjaar.

De gemeente kan een voorstel van aangifte bezorgen.

Als de gegevens op dit voorstel overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, is de belastingplichtige niet verplicht dit formulier terug te sturen. In dat geval is automatisch aan de aangifteplicht voldaan en wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens vermeld op het toegestuurde voorstel van aangifte.

Als de gegevens van dit voorstel onjuist of onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige ten laatste 14 dagen na de datum van verzending van het voorstel van aangifte het voorstel verbeterd of vervolledigd terugsturen. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel tot aangifte, geldt in dat geval als aangifte.

Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de uiterste indieningsdatum verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De aangifte is laattijdig wanneer ze na de uiterste indieningsdatum is gepost of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden uiterlijk op 1 augustus van het aanslagjaar aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen en kan een aangifteformulier eenvoudig bekomen via de webtoepassing van het gemeentebestuur.

Artikel 7

Controle en onderzoek

Het gemeentebestuur controleert de oprechtheid van de aangiften. De belastingplichtigen zijn verplicht deze controle te vergemakkelijken. De gemeente mag de waarachtigheid van de onderschreven aangiften nagaan met alle middelen waarover zij beschikt. Daartoe aangestelde personeelsleden zijn bevoegd elke inbreuk op het huidig reglement vast te

stellen en moeten daarvoor toegang krijgen tot alle plaatsen waar de belastbare feiten plaats hebben.

De daartoe door de gemeente aangestelde personeelsleden zijn gemachtigd om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van de belastingverordening en de bepalingen, vermeld in de artikelen 6 en 7 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot het bewijs van het tegendeel.

Artikel 8

Ambtshalve belasting

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 gestelde termijn, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belastingplichtige ambtshalve worden opgenomen in het kohier, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Voor de belasting ambtshalve wordt gevestigd, brengt het college van burgemeester en schepenen de belastingplichtige met een aangetekende brief op de hoogte van de redenen waarom ze gebruik maakt van deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van die elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

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

Elke ambtshalve gevestigde belasting wordt verhoogd met 10% van de ambtelijk te vestigen belasting. Het bedrag van deze belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingevorderd.

Artikel 9

Wijze van innen

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

Artikel 10

Betaaltermijn

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

Artikel 11

Bezwaar

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

Behoudens latere wijzigingen bepaalt het Decreet dat het bezwaar schriftelijk moet worden ingediend, en ondertekend en gemotiveerd moet zijn.

Het bezwaarschrift 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.

Het bezwaarschrift kan via een duurzame drager worden ingediend indien het college van burgemeester en schepenen in deze mogelijkheid voorziet.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd, binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Verwijzingsbepaling naar WIB 92 en Invorderingswetboek

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn van overeenkomstige toepassing op de provincie- en gemeentebelastingen:

- 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;
- 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.

Artikel 12

Bekendmaking en inwerkingtreding

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Het belastingreglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 285, 286 en 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2026.

Uittreksel voor

De financiële dienst, de dienst Omgeving en de toezichthoudende overheid.

Namens de Raad,

get. Brecht Van den Bogaert
Waarnemend algemeen directeur
Voor eensluidend afschrift

get. Eva De Bleeker
Voorzitter

Brecht Van den Bogaert
Waarnemend algemeen directeur

Eva De Bleeker
Voorzitter