

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 11 december 2025

Aanwezig

Michaël Picquart, voorzitter gemeenteraad
Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Filip Daem, Sofie Mol, Bas Surmont, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Elyn Stragier, Vicky Claeys, Jelle Stragier, Inge Goemaere, Jessica Corty, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, Viktor Maes, Eva Parmentier, Dennis Bels, Ayrton Buyse, Stefaan Leon, Virginie Vermeersch, Nico Dupont, gemeenteraadsleden
Kurt Parmentier, algemeen directeur

Verontschuldigd

Liese Vandoorne, gemeenteraadslid

Reglement houdende de verhaalbelasting op het verwerven van de zate van de weg

Feiten, context en argumentatie

Op 31 december 2025 verstrijkt de geldigheidsduur van het reglement houdende de verhaalbelasting op het verwerven van de zate van de weg. Het is aangewezen dit belastingreglement opnieuw vast te stellen voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031. □

De door de gemeente gedane uitgaven voor de verwerving van de zate van de weg naar aanleiding van de aanleg, de verbetering en de uitrusting van de openbare wegen betekenen een zware last voor de gemeentelijke financiën. Ook al gaat het om uitgaven van algemeen belang, toch dragen ze in het bijzonder en rechtstreeks bij aan het in de hand werken van de verkoopwaarde van de eigendommen gelegen langsheen de aangelegde of uitgeruste wegen. Het verwerven van de zate van de weg komt derhalve in het bijzonder en rechtstreeks ten goede van de aangelande eigendommen. Het komt dan ook redelijk en billijk over om deze uitgaven te laten dragen door de rechtstreeks begunstigden.

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente te financieren.

De krachtlijnen rond de hervaststelling van de belastingreglementen n.a.v. de nieuwe legislatuur werden toegelicht op de gemeenteraadscommissie Algemeen Beleid en Ondersteuning van 4 november 2025.

Strategie en financiën

De ontvangsten worden geboekt op rekening 0020-00/732000 van het exploitatiekrediet 2026-2031. □

Vorige beslissingen

- Beslissing van de gemeenteraad van 13 december 2019: reglement houdende de verhaalbelasting op het verwerven van de zate van de weg.

Hogere regelgeving

- De grondwet, in het bijzonder de artikelen 41, 162 en 170, §4.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeente-fiscaliteit.
- Decreet Lokaal Bestuur, in het bijzonder de artikelen 2, 40, 41, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335.

Beslissing

Met 19 stemmen voor (Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Mathieu Desmet, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Bas Surmont, Charlotte Bonte, Elyn Stragier, Jelle Stragier, Inge Goemaere, Jessica Corty, Viktor Maes, Michaël Picquart, Eva Parmentier),
11 onthoudingen (Hendrik Vanhaverbeke, Filip Daem, Heidi Craeynest, Vicky Claeys, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, Dennis Bels, Ayrton Buyse, Stefaan Leon, Virginie Vermeersch, Nico Dupont)

Artikel 1

Voor een periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een verhaal-belasting geheven op het verwerven van de zate van de weg.

Artikel 2

§1. De eigendommen, gelegen langs openbare wegen of gedeelten van openbare wegen, die moeten worden aangelegd, verbreed, rechtgetrokken of verlengd, worden onderworpen aan een jaarlijkse directe belasting waarbij de kosten die door de gemeente zijn gemaakt voor de verwervingen van de zate van de weg naar aanleiding van deze werken, worden teruggevorderd.

§2. De belasting is van toepassing, ongeacht of er al dan niet inlijving van een particuliere eigendom is geweest ingevolge afstand onder bezwarende titel, ruiling of onteigening.

§3. De belasting is niet van toepassing op de eigenaar die kosteloos de helft van het terrein heeft afgestaan, gelegen vóór zijn eigendom en die noodzakelijk is voor de aanleg, de verbreding, de rechtekking of de verlenging van de openbare weg. Om op deze vrijstelling aanspraak te kunnen maken, moet deze helft in geen enkel geval meer bedragen dan 6 vierkante meter per lopende meter gevellengte langs de straat.

§4. Als de eigenaar een perceel afstaat dat groter is dan bovengenoemd gedeelte van de openbare weg, is hem een vergoeding tegen schattingswaarde verschuldigd.

Als hij minder afstaat, wordt hij aan de belasting onderworpen voor het verschil.

§5. De belasting is evenmin van toepassing voor kadastrale percelen waarop al een bewoonbare woning staat en die bereikbaar zijn via een bestaande weg, verhard in asfalt, beton of betonstraatstenen.

§6. Als de percelen die krachtens §3 tot §5 van dit artikel werden vrijgesteld, later worden gesplitst om bijkomende woningbouw te realiseren, zal bij aflevering van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor de nieuw gerealiseerde percelen alsnog een belasting verschuldigd zijn vanaf 1 januari volgend op het afleveren van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

§7. Wanneer een eigendom of een gedeelte van een eigendom niet rechtstreeks uitweg kan nemen tot de openbare weg waar de werken plaatsvinden, maar dit moet doen via het openbaar domein, dan wordt de belasting, berekend overeenkomstig artikel 4, waarbij uitgegaan wordt van de veronderstelling dat dit private domein grenst aan de openbare weg waar de werken plaatsvinden.

§8. Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op 100% van de som van de terugvorderbare uitgaven.

Artikel 3

De terugvorderbare uitgaven zijn, en dit ongeacht de eventuele subsidie die zou verkregen zijn voor de verwervingen of de werken:

- de kosten voor het opstellen van de plannen voor het verwerven van de grond,
 - de prijs van de verwervingen, hetzij de onteigeningsvergoeding, hetzij de prijs van de aankoop in der minne van de terreinen welke in de zate van de weg werden opgenomen. Als het terrein sedert meer dan vijf jaar aangekocht werd op het ogenblik dat de aankoopverrichtingen een einde nemen, wordt er rekening gehouden, niet met de aankoopprijs, doch met de huidige verkoopwaarde,
 - de waarde van de terreinen welke door de gemeente werden afgestaan, of er ruiling geweest is of niet,
 - de kosten van de noodzakelijke akten, certificaten en getuigschriften,
 - de gerechtskosten die gepaard gaan met de onteigeningen.
- Het bedrag van de terugvorderbare uitgaven wordt verminderd met de geschatte waarde van de gebeurlijke overschotten van de vroegere weg.
- Het bedrag van de terugvorderbare uitgaven wordt berekend op een maximum wegbreedte van 12 meter.

Artikel 4

§1. De invordering van de verhaalbelasting wordt gespreid over tien jaar. De eerste jaarlijkse belasting is verschuldigd op de eerste januari volgend op de voorlopige oplevering van de werken (waarvoor de zate van de weg werd verworven), zoals blijkt uit een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, en vervolgens op 1 januari van de volgende negen aanslagjaren, onverminderd artikel 9.

§2. Het bedrag van de belasting is gelijk aan de 'eenheidsprijs per strekkende meter' vermenigvuldigd met de lengte van het eigendom aan de straatzijde, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel 5.

De eenheidsprijs per strekkende meter is gelijk aan de uitkomst van de deling van het geheel van de terugvorderbare uitgaven, verhoogd met de schattingswaarde van de kosteloos afgestane terreinen, door de totale lengte van de eigendommen aan de straatzijde.

Wanneer het gaat om een afgesneden of afgeronde hoek, gevormd door twee openbare wegen wordt, voor de berekening van het bedrag van de verschuldigde belasting, de lengte ervan voor de helft aangerekend langs elke straatzijde.

Artikel 5

Wanneer er twee of meer eigendommen of gedeelten van eigendommen gelegen zijn binnen een van de zones die zich langs beide zijden van de weg uitstrekken, over een diepte van 12 meter, dan wordt de belasting, welke berekend wordt overeenkomstig artikel 4, verdeeld onder de betrokken eigenaars in verhouding tot de oppervlakte welke zij binnen de betrokken zone bezitten.

Wanneer een strook non aedificandi bestaat, wordt er voor de berekening van de diepte van 12 meter, zoals bedoeld in alinea 1, met de diepte van deze strook geen rekening gehouden.

Artikel 6

In de mate waarin de stroken, bepaald in het voorgaande artikel elkaar overlappen, kan een eigendom of een gedeelte van een eigendom niet tweemaal worden belast wegens grondverwervingen uitgevoerd in twee verschillende wegen. Het gedeelte dat overlapt, wordt dan 1 maal vrijgesteld.

Wanneer werken gelijktijdig aan twee verschillende wegen uitgevoerd worden, geldt de vrijstelling voor de belasting welke verschuldigd is voor de werken aan de weg waar de belasting het laagst is.

Dit artikel is niet van toepassing op de hoekterreinen.

Artikel 7

Het eigendom of gedeelte van een eigendom gelegen op de hoek van twee openbare wegen of van twee gedeelten van de openbare weg en dat langs elke van deze wegen of gedeelten van de weg aan de straatzijde gelegen is, wordt vrijgesteld:

- a) als de aankoopverrichtingen achtereenvolgend in de twee wegen uitgevoerd werden voor de verwezenlijking van verschillende ontwerpen en in het kader van verschillende opdrachten: voor de belasting die verschuldigd is voor de weg waar de verrichtingen in laatste instantie uitgevoerd werden.
- b) als de aankoopverrichtingen gelijktijdig in de twee wegen uitgevoerd werden: voor de belasting die verschuldigd is voor de weg waar de belasting op basis van de gevellengte van het eigendom het laagst is.

Deze bepaling is slechts van toepassing wanneer de assen van de wegen of gedeelten van openbare wegen tegenover het betrokken eigendom een hoek vormen van ten hoogste 120°.

Bovendien worden de door onderhavig artikel toegestane vrijstellingen slechts berekend op een maximale gevellengte van het eigendom van 40 meter langs elke weg of gedeelte van een weg.

Wanneer het gaat om een afgesneden of afgeronde hoek wordt de lengte ervan voor de helft aangerekend langs elke straatzijde of gedeelte van een straatzijde.

De verkaveling of de wijziging van de oppervlakte van een eigendom brengt geen verandering in de bij onderhavig artikel bepaalde vrijstelling.

Artikel 8

De jaarlijkse belasting omvat de jaarlijkse schijf van 1/10de van het terug te betalen kapitaal dat aangewend werd ter betaling van de terugvorderbare uitgaven, vermeerderd met het bedrag van de intrest die op het niet-teruggestorte gedeelte moet worden betaald.

De toe te passen rentevoet is de eerste IRS-ASK rentevoet op tien jaar die op 1 januari van het jaar volgend op de voorlopige oplevering van de werken beschikbaar is, verhoogd met 75 basispunten. De toe te passen rentevoet kan nooit negatief zijn.

De voorlopige oplevering van de werken blijkt uit een beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De rentevoet blijft gehandhaafd gedurende de ganse looptijd waarin de verhaalbelasting verschuldigd is.

De jaarlijkse belasting is ondeelbaar verschuldigd voor het aanslagjaar.

Artikel 9

De belastingplichtige kan, te allen tijde, het eigendom ontlasten van het bedrag van de terugvorderbare uitgave die erop betrekking heeft, door aan de gemeente het bedrag van de nog niet eisbare schijven van het kapitaal te storten.

De intrest is steeds verschuldigd voor het jaar tijdens hetwelk de betaling plaats heeft.

Artikel 10

§1. Als belastingplichtige wordt beschouwd, de natuurlijke of rechtspersoon die op het moment van het verschuldigd worden van de belasting houder is van één van de hierna vermelde zakelijke rechten op het eigendom:

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

§2. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht onder levenden, is de nieuwe zakelijk gerechtigde de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte van overdracht

§3. In het geval van onverdeeldheid van voormeld zakelijk recht is iedere deelgenoot belastingplichtig in verhouding tot zijn deel in het eigendom, evenwel zijn zij hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

Wanneer het eigendom bestaat uit een gebouw met meerdere appartementen, waarop de verschillende eigenaars een uitsluitend recht hebben, dan wordt de belasting die betrekking heeft op het gebouw, verdeeld onder hen in verhouding van hun respectief aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 11

De belasting wordt uitgesteld in de volgende gevallen:

1° wanneer de huidige belastingplichtige vrijgesteld is ingevolge de wetten en besluiten.

2° voor de niet-bebouwde terreinen welke gelegen zijn in de landelijke gedeelten van de gemeente zoals bepaald door het gewestplan. Dit landelijk gedeelte omvat de agrarische gebieden, de bosgebieden, de groengebieden, de parkgebieden, de bufferzones en alle andere zones waarop het in beginsel niet toegelaten is exclusief woongebouwen op te richten zoals vermeld in het goedgekeurd gewestplan.

3° voor de terreinen waarop het ingevolge een beslissing van de overheid niet toegelaten of niet mogelijk is te bouwen; ter zake worden de aaneenpalende terreinen, die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, als één geheel beschouwd.

4° voor terreinen van openbaar nut.

Wanneer de toestand om reden waarvan de belasting uitgesteld werd, geheel of gedeeltelijk een einde neemt voor het verstrijken van een periode van tien jaar te rekenen vanaf het eerste aanslagjaar, is de jaarlijkse belasting verschuldigd vanaf 1 januari hierop volgend.

Als, bij het verstrijken van de tien jaren, deze toestand nog geen einde genomen heeft, wordt het goed definitief vrijgesteld.

Artikel 12

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

Artikel 13

Worden op het kohier gebracht de belastingplichtigen, aangeduid zoals bepaald in artikel 10 ingevolge hun hoedanigheid van belastingplichtige op 1 januari volgend op de voorlopige oplevering van de werken (waarvoor de zate van de weg werd verworven) zoals blijkt uit een beslissing van het college van burgemeester en schepenen en op 1 januari van ieder volgend aanslagjaar tot het kapitaal en de eventuele intresten gedelgd zijn.

Artikel 14

§1. Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2026 en is geldig tot en met 31 december 2031. Meer bepaald is dit reglement van toepassing op de verwervingen van de zate van de weg voor de werken waarvan de voltooiing blijkt uit de voorlopige oplevering zoals vastgesteld in een beslissing van het college van burgemeester en schepenen tijdens een periode ingaand op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031.

§2. De bepalingen van de vroeger van kracht zijnde reglementen betreffende de verhaalbelasting op het verwerven van de zate van de weg (zoals eerder goedgekeurd dan 11 december 2025) blijven onverminderd en integraal van toepassing op de toestanden die tijdens hun bestaansduur ontstonden, meer bepaald voor verwervingen voor werken waarvan de voltooiing blijkt, uit de voorlopige oplevering van de werken (zoals vastgesteld in een beslissing van het college van burgemeester en schepenen) vóór 1 januari 2026.

§3. In geval van opheffing of niet-hernieuwing van deze verordening of wanneer een gunstiger belastingregime wordt aangenomen voor het verstrijken van de terugbetalingstermijn, wordt het eisbaar geworden kapitaal van de belastingschuld terugbetaald aan de belastingplichtigen die overeenkomstig artikel 9 hun belastingaandeel geheel of gedeeltelijk in een stuk hebben betaald.

Namens de gemeenteraad,
voorzitter gemeenteraad,
Michaël Picquart

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

[SIG01]

[SIG02]