



Vergadering van 8 december 2025

2025_GR_01098 Belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels voor de aanslagjaren 2026-2031 - Goedkeuring

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Joris Vandenbroucke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3 en artikel 41, 9° en 14°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Grondwet, artikel 170;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

De belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels werd voor het laatst door de gemeenteraad goedgekeurd tot en met aanslagjaar 2025.

Gelet op de financiële nota van het meerjarenplan van de Stad Gent en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, is het gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen aan alle belanghebbenden op het grondgebied van de Stad Gent. In die zin komt de continuïteit van de werking van de stadsdiensten en de dienstverlening - ook op lange termijn - niet in het gedrang.

1. Belast voorwerp

De belastingen op de onbebouwde bouwgronden in een woongebied en op de onbebouwde kavels in een niet-ervallen verkaveling werden voor het laatst door de gemeenteraad goedgekeurd tot en met aanslagjaar 2025.

Het belastingreglement voorziet in een aanslag voor het bezitten van een zakelijk recht op een onbebouwde bouwgrond (kadastraal perceel) in een woongebied aan de openbare weg, of een onbebouwde kavel (lot) in een verkaveling. Ook bouwgronden die via een ander perceel van dezelfde eigenaar uitgeven op de openbare weg, worden onder de toepassing opgenomen.

De Stad Gent moet het financieel evenwicht bewaren, en mits een evenwichtige spreiding van de last de verschillende belanghebbenden op haar grondgebied laten bijdragen tot haar middelen. De eigenaars van onbebouwde gronden en kavels beschikken over een onroerend goed, zodat voor hun een bijkomende financiële draagkracht vaststaat. Bovendien wenst de

Stad Gent, door de eigenaars van specifiek die onroerende goederen die onbebouwd zijn en voor bewoning zouden kunnen gebruikt, een financiële impuls te geven zodat deze bouwgronden ter beschikking komen van de woonmarkt enerzijds, en grondspeculatie wordt tegengegaan anderzijds.

Het toepassen van een 'activeringsheffing' wordt overigens gemachtigd – voor zover dit nodig zou zijn – door art. 3.2.5 van het DGP, met het oogmerk potentiële woonlocaties vrij te maken en grondspeculatie tegen te gaan.

Het betreft enkel de gronden en kavels gelegen in woongebied. Enkel de vierkante meters die effectief in een woongebied gelegen zijn, worden voor de berekening van de belasting in aanmerking genomen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald wat onder woongebied moet worden begrepen. Het betreft de zones met woonbestemming volgens één van de verschillende instrumenten van ruimtelijke ordening. Een grond is onbebouwd indien er geen constructie op is gebouwd overeenkomstig de huidige stedenbouwkundige hoofdbestemming. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat een grond ophoudt onbebouwd te zijn, indien de werken, aangevat ingevolge een stedenbouwkundige vergunning, over de gehele oppervlakte op het niveau van de vloerplaat van het gelijkvloers zijn opgericht. Dit is aanzienlijk vroeger dan sommige andere besturen (die bvb voor wind- en waterdicht kiezen) maar toont volgens de Stad Gent voldoende aan dat de ruimtelijke doelstelling zal worden verwezenlijkt. Om te vermijden dat bouwgronden met een eenvoudige vloerplaat blijven braak liggen, wordt uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt dat de werken daarna een normaal verloop moeten kennen. Daarvoor kan onder meer beroep gedaan worden op de termijnen voorzien voor verval van de vergunning in art 99 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Het begrip 'woonbestemming' wordt verduidelijkt als de bestemmingzones (volgens gewestplan, BPA, RUP, ...) voor woningen en de aanhorigheden bij de woonbestemming zoals tuinen, tuinhuisjes, koeren, parkeergelegenheden, en hobbylandbouw. In bijvoorbeeld een BPA wordt immers op zeer gedetailleerde wijze beschreven welke zones voor effectieve bebouwing in aanmerking komen, en welke zones voor tuinaanleg. Om te vermijden dat een verschil in behandeling ontstaat tussen zones met en zonder BPA, is het aangewezen te verduidelijken dat ook die zones onder de belastbare oppervlakte vallen.

Het gaat niet om ongebruikte gronden: het is perfect mogelijk dat de grond wordt gebruikt voor een economische activiteit (landbouw, stockage, ...). In dat geval is de belasting op onbebouwde gronden samen met de belasting op bedrijfsvestigingen van toepassing.

2. Belastingplichtige en tarief

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar de zakelijk gerechtigde is van de onbebouwde bouwgrond of kavel. Dat is immers de persoon met de zeggenschap om de belasting te vermijden, en aan de nevendoelstelling van het reglement invulling te geven. In het geval van volle eigendom is dit uiteraard de eigenaar. Ook ingeval van een recht van opstal bestaat er geen discussie dat de opstalhouder het recht heeft een woning op te trekken. Dit is immers de kern van het opstalrecht. Hetzelfde geldt voor de erfpachter in geval van een recht van erfpacht.

Ingeval van vruchtgebruik neemt de rechtsleer (zie o.m. C. Engels, cursus Zakenrecht en zakelijke zekerheden, UGent, 2014-2015) en rechtspraak (Antwerpen, 27 september 2001) aan dat hierin een impliciet opstalrecht vervat is, zodat in dat geval de vruchtgebruiker als belastingplichtige wordt aangeduid.

Voor zover meerdere personen zakelijk gerechtigd zijn, is voorzien in een hoofdelijke aansprakelijkheid tussen de niet-vrijgestelde belastingplichtigen, die in eerste instantie wel voor hun eigen aandeel als belastingplichtige worden aangeduid. Op die manier kunnen bepaalde persoonlijke vrijstellingen (zie verder) correct verrekend worden.

Het tarief moet minstens voldoen aan de tarieven voorzien in art. 3.2.5 van het DGP. Het verleden heeft bovendien aangetoond dat een vlak, laag tarief onvoldoende aanspoort om de gronden te activeren. Daarom wordt gekozen voor een progressief tarief, gebaseerd op het aantal jaren dat de belastingplichtige eigenaar (of andere houder van belastbaar zakelijk recht) is. Dit systeem is sinds 2014 in voege.

Voor elke nieuwe eigenaar, verhoogt het tarief telkens na 3 jaar eigendom om uiteindelijk na 10 jaar, of 3 verhogingen, op een maximum te belanden. Er wordt een minimumbelasting voorzien die overeenkomt met een bouwgrond van 250m². Deze minimumbelasting stijgt dus ook elke 3 jaar.

Een aantal bijzondere gevallen worden gelijkgesteld met een **nieuwe eigenaar**.

Door de **herbestemming** van een kadastraal perceel tot woongebied na de verwerving van dit perceel door de zakelijk gerechtigde, wordt deze laatste plots eigenaar van een onbebouwde bouwgrond. Het getrapte tarief wil de eigenaars die ervoor kiezen gedurende lange tijd geen actie te ondernemen, een zwaardere bijdrage laten leveren. In het geval van een herbestemming, is er echter geen sprake van een eigenaar die een onbebouwde bouwgrond gedurende lange tijd braak laat liggen. Voorheen was er immers nog geen bouwgrond om te activeren. Het is daarom gepast om de beslissing, waarbij het perceel definitief tot woongebied wordt bestemd, als startdatum voor de berekening van de belasting te nemen.

Door de **sloop** van een gebouw, kan een perceel of kavel gelegen in woongebied terug onbebouwd worden en aan de belasting onderworpen worden. Ook hier kan de eigenaar van het perceel geen langdurig stilzitten verweten worden. Voorheen was het perceel immers volledig volgens zijn bestemming gebruikt. Niet zelden gaat het om bouwvallige constructies waarvan de verwijdering uit het straatbeeld vaak positief is. Verschil in dit geval is weliswaar dat de eigenaar de sloop doorgaans zelf in handen heeft, dit in tegenstelling tot de herbestemming.

Toch wordt, gezien de niet onaanzienlijke kosten van bouw en sloop, het risico beperkt geacht dat belastingplichtigen tot bouw en sloop zouden overgaan om de teller te 'resetten'. Het is daarom gepast om de sloop van een bestaande constructie, waardoor een bebouwd onroerend goed onbebouwd wordt, als startdatum voor de berekening van de belasting te nemen.

Voor **alle andere gevallen** bepaalt het reglement uitdrukkelijk dat de verwerving van het onroerend goed de startdatum is voor de berekening van de belasting, ongeacht enige andere wijzigingen die zich zouden hebben voorgedaan. Zo kan gedacht worden aan de verkaveling, waardoor een (wellicht al belaste) onbebouwde bouwgrond wordt omgevormd in meerdere onbebouwde kavels. Niet alleen is al voor de verkaveling sprake van een bouwgrond waarvan de activering gewenst was, bovendien heeft de belastingplichtige dit zelf in de hand. Het risico op doelbewust omzeilen van de belasting is reëel. In die optiek wordt bovendien in het reglement verduidelijkt dat een verkavelingswijziging niet als een verkavelingsvergunning wordt aanzien,

dit om te vermijden dat de vrijstelling voor het bekomen van een verkavelingsvergunning zou worden misbruikt door een aaneenreigen van kleine verkavelingswijzigingen.

Ook het geval waarin een groot bebouwd perceel wordt opgesplitst in een bebouwd lot en een of meerdere onbebouwde loten (of eventueel vervreemding van het bebouwde deel van een perceel zonder verkaveling), wordt niet als afwijking weerhouden. Ook hier kan men het argument maken dat men pas na deze handeling eigenaar is van een onbebouwd perceel of kavel. Ook hier heeft de eigenaar dit echter volledig zelf in handen. Weliswaar werd voor de afsplitsing van de eigenaar nog niet actief werd verwacht het uiteindelijk afgesplitste gedeelte te bebouwen. De kans is echter reëel dat dergelijke constructie zou worden gebruikt om de belasting te omzeilen – bijvoorbeeld nadat eerder via het kadaster een bebouwd en een onbebouwd perceel net werden samengevoegd om de belasting uit te schakelen.

Om effect te hebben moet de belasting in verhouding staan met de grondwaarde op zich, maar ook met de **jaarlijkse meerwaarde**. Als de belasting maar een beperkt percentage bedraagt van die waarde of waardeinstijging zal de eigenaar die zonder veel problemen betalen en die beschouwen als een aanvaardbare afroming en zullen de gronden niet op de markt komen. In dat geval mist de belasting zijn doel en ondersteunt die de beleidsdoelstellingen niet. Is het percentage te hoog, dan kan de belasting als een verboden strafmaatregel gekwalificeerd worden. In 2014 werd gekozen voor tarieven die een belasting van 0,5% tot 1,25% t.o.v. de grondwaarde en van 10 tot 17,5% t.o.v. de jaarlijkse meerwaarde voor de laatste 10 jaar en 15 tot 27% van de meerwaarde voor de laatste 23 jaar zoals gekend voor de invoering uitmaakten.

De federale overheid publiceerde de statistische cijfers m.b.t. bouwgronden tot 2014. Met die cijfers werden de tarieven in 2019 (belastingreglement 2020-2025) herijkt op basis van de langetermijn meerwaarde. Daarna zijn zowel Statbel als de federatie van notarissen (in hun Vastgoedbarometer) gestopt met het opnemen van bouwgronden. Sinds 2024 volgen de tarieven een stadsbrede indexering.

Sinds 2015 voert HOGent via het onderzoekscentrum DRUM **statistisch onderzoek** naar de grondprijzen in Vlaanderen, dit als reactie op de leemte die Statbel heeft achtergelaten.

Uit een onderzoeksrapport uit 2024 blijkt de mediaan eenheidsprijs voor Gent als volgt:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
242,34	261,63	273,63	280,00	318,87	379,18	349,99	434,10	457,00

In de periode 2016-2024 is er dus sprake van een vermeerdering van de waarde van 1 m² bouwgrond met ca 221 euro, ofwel gemiddeld ca 27,62 euro per jaar.

Hiertegenover staat een aanslagvoet (in het oude reglement) van 2,00 tot 3,30 euro/m² (na 10 jaar).

Tov. het 8-jarig gemiddelde is dit nog slechts ca. 7% tot 12% van de jaarlijkse meerwaarde die betaald dient te worden. Voor een gelijkaardig effect moet naar tarieven van 2,75 tot 4,80 euro/m² gekeken worden.

De tarieven in elke schaal worden bovendien voor de volledige geldigheidsduur van de belasting voorzien, aan de hand van een ABEX-index van ca 3,5%, die voor deze belasting beter geplaatst

is dan de gezondheidsindex. Halverwege de geldigheidsduur kan bijgestuurd worden indien de werkelijke inflatie te sterk zou blijken af te wijken

Verder wordt er gebruik gemaakt van een getrappt systeem van belastingverhoging. Hierbij wordt de belasting enerzijds verhoogd naargelang de frequentie van de inbreuken op de aangifteverplichting en anderzijds naargelang de inbreuken te goeder of te kwader trouw plaatsvonden. Met een tarief van 0% voor een eerste inbreuk voor een welbepaalde belasting wordt uiting gegeven aan de in het bestuursakkoord opgenomen gedachte van het “recht op vergissing”. De maximale belastingverhoging van 200% is slechts van toepassing op de belastingplichtige die herhaaldelijk of te kwader trouw inbreuken pleegt op de aangifteverplichting.

3. Vrijstellingen en vermindering

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet een aantal vrijstellingen die van toepassing kunnen zijn op de activeringsheffing. Artikel 3.2.6 van het decreet bepaalt echter dat zij slechts van toepassing zijn indien de lokale overheid er niet van afwijkt. Ze zijn facultatief. De Stad Gent kiest er uitdrukkelijk voor af te wijken van artikel 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.10 en 3.2.11 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Naast onderstaande vrijstellingen, is voorzien in de mogelijkheid voor het college van burgemeester en schepenen om in uitzonderlijke omstandigheden, mits gemotiveerd collegebesluit, één van de vrijstellingen met 1 jaar uit te breiden. Op die manier kan een uiting gegeven worden aan de wens van het bestuur om menselijke correcties toe te passen in situaties die weliswaar geen overmacht uitmaken, maar waar de belasting toch een ongewenst effect heeft. Omdat steeds de koppeling gemaakt moet worden met een van de opgelijste vrijstellingen, gaat het immers om een dossier waarin ofwel de eigenaar met bepaalde zaken werd geconfronteerd (bvb uitzonderlijk moeizaam overleg met de netbeheerders van nutsvoorzieningen bij verkavelingen), ofwel al bepaalde inspanningen heeft geleverd (bvb uitzonderlijke inspanningen om bouwplannen te herzien op vraag van de stad).

3.1 Vrijstellingen uit hoofde van de belastingplichtige

Een aantal vrijstellingen hebben te maken met de persoon of de situatie van de belastingplichtige.

Nieuwe zakelijk gerechtigden worden geacht te goeder trouw te zijn en een onbebouwde grond aan te kopen met het oog op bebouwing. Daarom kan een vrijstelling toegekend worden die overeenkomt met een realistische tijdsspanne om een project te realiseren. Binnen een periode van **twee** jaar moet het mogelijk zijn de volgende fase – verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen – te bekomen. Gezien deze bouwvergunning zelf ook recht geeft op een vrijstelling, volstaat twee jaar vrijstelling voor nieuwe eigenaars. Eigenaars wiens onroerend goed nieuw als woongebied wordt ingekleurd, worden ook voor deze vrijstelling met een nieuwe eigenaar gelijkgesteld.

Er wordt ook een vrijstelling voorzien voor eigenaars die voor de peildatum 1 januari hun woning hebben **verkocht** bij onderhandse overeenkomst maar waarvan de bevestiging in een notariële akte volgt binnen de 4 maanden na ondertekening van de onderhandse overeenkomst.

Deze 4 maanden komen overeen met de verplichting akten van overdracht van onroerend goed binnen de 4 maanden te registreren, ook onderhandse (zoniet worden verdragingsboetes aangerekend, art 32,4° Wetboek Registratierechten). Voor verkoop onder opschortende voorwaarde, rekent men die 4 maanden vanaf het vervullen van de voorwaarde. In de vrijstelling wordt dan ook dezelfde kanttekening voorzien: de vrijstelling geldt vanaf de voorwaardenloze onderhandse overeenkomst, of vanaf het vervullen van de opschortende voorwaarde van de overeenkomst. Dat is immers het moment waarop de eigendom inter partes overgaat.

Er wordt een langere periode van vrijstelling toegekend aan de **sociale huisvestingsmaatschappijen**. Eenzelfde vrijstellingstermijn geldig voor particuliere eigenaars ligt moeilijk gezien de vele administratieve verplichtingen waaraan sociale huisvestingmaatschappijen moeten voldoen om een bouwproject te starten. Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn immers volledig afhankelijk van overheidsgeld. Er zijn tevens wachtgronden nodig om sociale woningaantallen in de toekomst te behouden. De huisvestingsmaatschappijen hebben eveneens een maatschappelijk doel in te lossen, dat gelijk loopt aan de nevendoelestelling van dit reglement.

Gronden in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen zijn per definitie niet onbebouwd met het oog op speculatie of om deze langdurig aan de woningmarkt te onttrekken. Zij worden de facto reeds ingezet om de (sociale) woondoelestellingen te behalen. Het heeft dan ook geen zin die organisaties fiscaal aan te zetten behoorlijk woonaanbod te creëren.

Wanneer zich op die manier gevallen kunnen voordoen waarbij die sociale woonorganisaties er langere tijd over doen (meer dan 2 jaar) om een bouwproject op te starten, dan moet worden aangenomen dat dit niet gebeurt omdat zij niet aan haar kernopdracht wil voldoen, maar wegens organisatorische redenen en (dus, want wegens de onderliggende reden) door een gebrek aan financiële armslag beperkt is. Er moet immers overwogen worden dat de belasting die woonorganisaties in de vervulling van hun taak van algemeen belang, meer bepaald hun (door henzelf te bepalen) huisvestingspolitiek, zou hinderen (Gent 20 november 2018, nr. 2018/8249, Bogaert / Stad Gent).

Deze organisaties hebben bovendien een budgettaire band met de Stad Gent of de Vlaamse overheid, waarbij deze overheid minstens voor een deel de financiering van de vrijgestelde entiteiten op zich neemt. Een belasting lastens deze rechtspersonen, komt dan ook neer op een 'vestzak-broekzak' operatie die bezwaarlijk tegemoetkomt aan het financieel doel van de belasting. De Stad zou immers belastingen ontvangen, die zij daarna in de rekeningen van de betrokken entiteiten dient te compenseren of die door de Vlaamse overheid moet worden bijgepast. Hierin kan geen verboden ongelijkheid gezien worden. Een onbeperkte vrijstelling, zoals voorzien in het DGP, acht het bestuur echter niet aangewezen. Om een duidelijk signaal te geven werd besloten om de vrijstellingstermijn te beperken tot 15 jaar.

Diezelfde budgettaire band is ook aanwezig voor de leden van **Kerngroep Gent**, zoals omschreven in de nota bij het collegebesluit van 20 oktober 2016: de publiekrechtelijke organisaties wiens activiteiten integraal deel uitmaken van het strategisch meerjarenplan. Deze entiteiten zijn zodanig vervlochten met Stad Gent, ook budgettair, dat de belasting ook hier een 'vestzak-broekzak' operatie uitmaakt.

3.2 Vrijstellingen uit hoofde van het belast goed

Een aantal vrijstellingen hebben te maken met het belast goed.

Wanneer een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt verkregen voor het belaste goed, is de eigenaar duidelijk bezig met de voorbereiding van bouwwerken. Deze eigenaar staat al redelijk ver in zijn plannen voor een woning te bouwen (wanneer men een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt heeft men al een architect en de financiële middelen om te bouwen). Het is logisch van hem nog een zekere vrijstellingsperiode te geven om de bouw effectief te starten. Het bestuur acht het realistisch dat de woning na 3 jaar kan worden gerealiseerd tot op het niveau van de vloerplaat, zodat de vrijstelling tot die periode wordt beperkt. Dit is ook conform de andere patrimoniumbelastingen. De maximale vrijstellingsperiode wordt berekend vanaf het definitief worden van de vergunning. Dit vangt in feite een (steeds vaker voorkomende) overmachtssituatie op, waarbij de bouwheer geconfronteerd wordt met een beroepsprocedure. De omgevingsvergunning is daardoor precair, en er kan niet verwacht worden dat de werken al starten.

Wanneer de omgevingsvergunning een verkaveling betreft, is het ook duidelijk dat de eigenaar bezig is met het aanwenden van de gronden voor hun doel. Ook voor die omgevingsvergunning kan dan ook een vrijstelling worden toegekend. Het moet realistisch zijn binnen twee jaar naar de volgende stap van de bouw (verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen) over te gaan.

Wanneer de eigenaar/verkavelaar dan bovendien het attest bekomt waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort of op onherroepelijke wijze door een bankinstelling werd verleend, is dit opnieuw een teken dat de nodige stappen worden gezet ter verwezenlijking van de nevendoelelstelling van het reglement, en kan opnieuw een korte vrijstelling van 1 jaar worden toegekend.

Wanneer het belaste goed het voorwerp uitmaakt van een bodemsanering overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet, wordt de eigenaar door omstandigheden buiten zijn wil tijdelijk het verbod opgelegd de werken aan te vatten. Zolang het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering bezig is, is de eigenaar niet bij machte aan de belasting te ontsnappen door vervulling van de nevendoelelstellingen van het reglement. Daarom kan een vrijstelling toegekend worden die niet in jaren wordt uitgedrukt, maar een aanvang neemt vanaf het aanslagjaar waarin OVAM meldt dat een beschrijvend bodemonderzoek wordt opgelegd, tot en met het aanslagjaar waarin OVAM beslist dat er geen bodemsaneringsproject wordt opgelegd of dat de bodemsanering conform de wettelijke bepalingen werd beëindigd. Pas daarna kan de eigenaar opnieuw zelf in actie treden (en overgaan in een andere vrijstelling) of passief blijven (en opnieuw aan de belasting worden onderworpen).

Wanneer de overheid op één of andere manier officieel aangeeft dat zij niet langer wenst dat een bepaalde grond wordt bebouwd, kan eveneens een vrijstelling worden toegekend. Het gaat hier ook om bepaalde voorbereidende beslissingen die nog geen wettelijk afdwingbaar bouwverbod uitmaken – wat uiteraard zorgt dat de grond niet meer belastbaar is – maar dit wel op één of andere manier in het vooruitzicht zetten. Bij wijze van niet limitatief voorbeeld kan verwezen worden naar:

- de plaatsing op een ontwerprijst ter bescherming als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
- de klassering als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
- de bescherming als natuurreservaat wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
- de (voorlopige) vaststelling van een onteigeningsplan;
- de voorlopige vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een bouwverbod in het vooruitzicht stelt;
- goedkeuring van een startverklaring van een ruimtelijke uitvoeringsplan dat een bouwverbod in het vooruitzicht stelt, voor zover hierin al percelen of zones zijn bepaald;
- een collegebeslissing die de onmiddellijke ontwikkeling van een grond of kavel ongewenst beschouwt gezien de ruimere stedenbouwkundige context

Een aantal gronden bevinden zich in een woongebied, maar in de praktijk moet de administratie vaststellen dat er niet op kan worden gebouwd: omwille van fysieke eigenschappen (te klein, vorm, ...); administratieve hinder buiten de wil van de eigenaar (bouwvergunning is in betwisting en kan dus niet tijdig worden uitgevoerd) of vooraf bestaande en destijds vergunde constructies die niet voldoen aan de woonfunctie, verhinderen dat nog een woning op het perceel kan worden gerealiseerd. In dat laatste geval gaat het dus duidelijk niet over bijvoorbeeld één tuinhuis of garage, maar over een zodanige constructie of constructies dat zij de bouw fysiek verhinderen. Het gaat telkens over een onmogelijkheid eender welke woning op te trekken, en is niet beperkt tot de woning die de eigenaar misschien gewild had. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met woningen met onderdoorgang.

Naast die (fysieke of administratieve) onmogelijkheid tot bebouwen, bestaan er ook percelen waarvan de bebouwing mogelijk is, maar (nog) niet gewenst in het kader van de ruimere goede ruimtelijke orde. Het gaat dan bijvoorbeeld om percelen die cruciaal zijn in de ontsluiting van achterliggend woongebied of woonuitbreidingsgebied. De eigenaars van deze percelen fiscaal aansporen om het perceel te bebouwen, kan een ongewenst effect hebben op de ruimere ontwikkeling van het gebied. Het college van burgemeester en schepenen kan gemotiveerd de percelen aanduiden waarvoor zij de onmiddellijke ontwikkeling vanuit de goede ruimtelijke orde ongewenst acht. De percelen, op die manier door het college aangeduid, worden van de belasting vrijgesteld zodat aan de eigenaars niet het dubbele signaal gegeven wordt dat bebouwing enerzijds (voorlopig) ongewenst is, anderzijds de bebouwing fiscaal aangemoedigd wordt. De vrijstelling loopt vanaf het aanslagjaar dat in dit collegebesluit wordt aangeduid (en bij gebrek daaraan, vanaf het aanslagjaar waarin het collegebesluit wordt genomen) tot en met het aanslagjaar waarin deze beslissing wordt ingetrokken.

3.3 Niet toegepaste vrijstellingen

Volgende vrijstellingen die vermeld worden in het decreet grond- en pandenbeleid worden uitdrukkelijk niet opgenomen in het Gentse belastingreglement.

Wanneer erkende jeugd- en sportverenigingen bouwgronden gebruiken, gaat het om oneigenlijk gebruik van de gronden. Ook vele andere oneigenlijke gebruiken – als landbouwgrond, als industriegrond, ... – zijn denkbaar en leveren evenmin een vrijstelling op, noch zou dit wenselijk zijn. De doelstelling van het reglement is duidelijk, en het bestuur is van mening dat dergelijke vrijstelling niet strookt met de doelstellingen.

Ook de vrijstelling van één onbebouwde grond per kind ten laste wordt niet wenselijk geacht. Er is geen reden waarom ouders een bouwgrond aan de markt zouden mogen onttrekken voor vele decennia, terwijl er een tekort is en andere starters, die niet het geluk hebben gehad dat hun ouders een bouwgrond voor hen hebben verworven, er niet in slagen zich in Gent te vestigen. Wanneer ouders voor hun kinderen op die wijze willen sparen en een grond uit de woningmarkt onttrekken, dienen zij de belasting te betalen.

Het decreet voorziet in een vrijstelling voor gronden of kavels die aan dezelfde eigenaar toebehoren en een ruimtelijk geheel vormen met een aanpalende bebouwde grond. Het bestuur kan deze vrijstelling niet bijtreden. Wanneer het gaat over kavels, is het bestuur bij het goedkeuren van de vergunning uitgegaan van een bepaalde bouwdichtheid.

Wanneer deze vrijstelling voor een verkaveld perceel zou worden toegestaan, wordt afgeweken van de plannen voor de betrokken verkaveling, met een lagere bouwdichtheid tot gevolg. Dit strookt niet met de huidige stedenbouwkundige visie. Indien de eigenaar deze situatie toch wil bestendigen, dient een wijziging van de omgevingsvergunning/verkavelingsvergunning te worden aangevraagd.

Wanneer deze vrijstelling voor een niet-verkavelde grond zou worden toegestaan, wordt eveneens een bouwgrond waarop de administratie en het bestuur – doordat het in het ROP is opgenomen – op rekende voor bebouwing, niet ingevuld volgens de doelstellingen.

Team Belastingen Wonen+ is belast met toezicht op en uitvoering van het reglement.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 17.492.822,00

Gebudgetteerd: Ja

Deel van het MJP 2026-2031

Dienst*	Belastingen Wonen+	Belastingen Wonen+
Budgetplaats		
Categorie*	Bouwgronden - 73710000	Kavels - 73720000
Subsidiecode		
2026	1.669.009	1.280.832
2027	1.654.509	1.282.059
2028	1.640.177	1.283.285

2029		1.626.011	1.284.512
2030		1.609.751	1.284.512
2031		1.593.653	1.284.512
Totaal		9.793.110	7.699.712

Bijgevoegde bijlage(n):

- Belasting Onbebouwde Bouwgronden en Kavels (deel van de beslissing)
- Belasting Onbebouwde Bouwgronden en Kavels - Word

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het reglement 'Belasting op de onbebouwde bouwgronden en kavels' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2026.

Belangrijke bepalingen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van december 2025

Bekendgemaakt op december 2025

Artikel 1. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting op:

- de onbebouwde bouwgronden die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een woongebied en palen aan een voldoende uitgeruste openbare weg;
- de onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling.

Artikel 2. Definities

- § 1. **Woongebied:** alle zones met een woonbestemming, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg. Onder de zones met woonbestemming wordt begrepen de bestemmingszones waar woningen en hun aanhorigheden, zoals tuinen, koeren en parkeergelegenheden, toegelaten zijn.
- § 2. **Onbebouwde bouwgrond:** elk kadastraal perceel waarop op 1 januari van het aanslagjaar geen bouwwerken zijn aangevat of waarop geen constructie is gebouwd overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming.
- § 3. **Onbebouwde kavel:** elk lot waar op 1 januari van het aanslagjaar geen bouwwerken zijn aangevat of waarop geen constructie is gebouwd overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming. Een onbebouwde kavel is niet gelijk aan een kadastraal perceel maar wordt bedoeld in de stedenbouwkundige betekenis als een perceel, kavel of lot van een verkaveling.
- § 4. Ingeval de bouwwerken bedoeld in § 2 en § 3, ingevolge een stedenbouwkundige vergunning, wèl zijn aangevat moet de ruwbouw minstens over de gehele oppervlakte op het niveau van de vloerplaat van het gelijkvloers zijn opgericht om als bebouwd te worden beschouwd. De werken moeten eveneens een normaal verloop kennen.
- § 5. **Voldoende uitgeruste openbare weg:** een weg met ten minste duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.
- § 6. **Palen aan een weg:** met een deel van het perceel de openbare weg raken, rechtstreeks of via een andere perceel van dezelfde zakelijk gerechtigde.
- § 7. **Verkavelingsvergunning:** een verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met uitsluiting van wijzigingen aan een bestaande niet-vervallen verkaveling.
- § 8. **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
- a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.

Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief

- § 1. De belasting is ineens en voor heel het jaar verschuldigd volgens de toestand op 1 januari van het aanslagjaar.
- § 2. De belasting is verschuldigd per onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning.
- § 3. Als oppervlakte van een onbebouwde bouwgrond geldt de oppervlakte die is vastgelegd in de kadastrale legger. Als oppervlakte van een onbebouwde kavel geldt de oppervlakte die is vastgelegd in de verkavelingsvergunning. De oppervlakte wordt afgerond naar de bovenliggende vierkante meter.
- § 4. Wanneer de onbebouwde bouwgrond volledig in een woongebied ligt wordt de belasting berekend op de volledige oppervlakte van de onbebouwde bouwgrond, los van de vraag of deze oppervlakte al dan niet volledig bebouwbaar is. Wanneer de onbebouwde bouwgrond niet volledig in een woongebied ligt wordt de belasting alleen berekend op het gedeelte van de oppervlakte gelegen in het woongebied. Het deel van de kavel waarbij de woonfunctie of aan de woonfunctie aanhorige functie uitgesloten is, wordt ook niet meegerekend als belastbare oppervlakte.
- § 5. Het tarief wordt bepaald als volgt:

Tarief in euro	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1-3 jaar*, per m ²	2,80	2,80	2,90	3,10	3,20	3,30
1-3 jaar*, minimum per perceel/kavel	700	700	725	775	800	825
4-6 jaar*, per m ²	3,50	3,60	3,70	3,80	4,00	4,10
4-6 jaar*, minimum per perceel/kavel	875	900	925	950	1.000	1.025
7-9 jaar*, per m ²	4,10	4,30	4,40	4,60	4,80	4,90
7-9 jaar*, minimum per perceel/kavel	1.025	1.075	1.100	1.150	1.200	1.225
10+ jaar*, per m ²	4,80	5,00	5,20	5,40	5,50	5,70
10+ jaar*, minimum per perceel/kavel	1.200	1.250	1.300	1.350	1.375	1.425

* aantal aanslagjaren na verwerving van het zakelijk recht op het onroerend goed

Voor de berekening van het toepasselijke tarief is, in geval van mede-zakelijk gerechtigden, niet relevant voor welk aandeel de belastingplichtige zakelijk gerechtigde is.

- § 6. In afwijking van § 5 wordt met de verwerving van het zakelijk recht gelijkgesteld:
- Het jaar 2013, voor de belastingplichtigen die voor 2014 het zakelijk recht op een belastbare onbebouwde bouwgrond of kavel hebben verworven
 - De herbesteding van een kadastraal perceel tot woongebied na de verwerving van het zakelijk recht
 - De sloop van een gebouw na de verwerving van het zakelijk recht, waardoor een bebouwd perceel of kavel onbebouwd wordt
- In alle andere gevallen wordt de belasting berekend op basis van de verwerving van het zakelijk recht op het belaste goed, ongeacht enige wijziging die het onroerend goed zou hebben ondergaan.

Artikel 4. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar de zakelijk gerechtigde is van de onbebouwde bouwgrond of kavel.

Wanneer meerdere personen zakelijk gerechtigde zijn, is elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde belastingplichtig in verhouding tot het eigen aandeel in de woning. Elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belasting.

Artikel 5. Vrijstellingen

De vrijstellingen voorzien in de artikelen 3.2.8 tot en met 3.2.11 van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid zijn niet van toepassing. Van de belasting zijn vrijgesteld:

- § 1. De onbebouwde kavels, vanaf het verkrijgen van de verkavelingsvergunning tot 2 jaar na het definitief worden van die vergunning.
- § 2. De onbebouwde kavels, voor het jaar na het afleveren van het attest dat bevestigt dat de in de verkavelingsvergunning opgenomen werken zijn uitgevoerd, of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort of op onherroepelijke wijze door een bankinstelling werd verleend.

De vrijstelling geldt niet als de opgelegde werken alleen gaan over het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen.
- § 3. De nieuwe zakelijk gerechtigde, voor de 2 aanslagjaren volgend op de overdracht van het zakelijk recht. De zakelijk gerechtigde van wie het onroerend goed als woongebied wordt ingekleurd, is een nieuwe zakelijk gerechtigde in de zin van deze bepaling.
- § 4. De zakelijk gerechtigde die vóór 1 januari van het aanslagjaar bij onderhandse overeenkomst zijn zakelijk recht heeft overgedragen, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een notariële overeenkomst. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.
- § 5. De onbebouwde bouwgronden of kavels waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwwerken is afgeleverd of een omgevingsmelding is gedaan. Deze vrijstelling geldt voor drie aanslagjaren volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning eerst werd verleend of aktenaam van de melding is gebeurd. De maximale periode wordt pas berekend vanaf het definitief worden van de vergunning. Deze vrijstelling kan door eenzelfde zakelijk gerechtigde van een grond slechts éénmaal ingeroepen worden.
- § 6. De onbebouwde bouwgronden of kavels die het voorwerp zijn van bodemonderzoek en/of eventuele saneringswerken overeenkomstig het bodemdecreet. Deze vrijstelling gaat in vanaf het aanslagjaar waarin een beschrijvend bodemonderzoeksplicht ontstaat ingevolge artikel 9 of artikel 22 van het Bodemdecreet tot en met het aanslagjaar waarin blijkt dat er ingevolge een conformverklaring van het beschrijvende bodemonderzoek door OVAM geen sanering nodig is of tot en met het aanslagjaar waarin OVAM overeenkomstig de artikelen 67 en 68 van het Bodemdecreet een eindverklaring aflevert waaruit blijkt dat de saneringswerkzaamheden beëindigd zijn.
- § 7. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende woonmaatschappijen, en de leden van Kerngroep Gent, voor de vijftien aanslagjaren die volgen op de verwerving van het zakelijk recht.

- § 8. De onbebouwde bouwgronden en kavels waarop op 1 januari van het aanslagjaar krachtens een beslissing van de overheid niet mag worden gebouwd. Onder meer de volgende overheidsbeslissingen leiden tot vrijstellingen:
- de plaatsing op een ontwerprijst ter bescherming als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
 - de klassering als landschap- dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
 - de bescherming als natuurreservaat wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
 - de voorlopige of definitieve vaststelling van een onteigeningsplan;
 - de voorlopige vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een bouwverbod in het vooruitzicht stelt;
 - de goedkeuring van de startnota van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een bouwverbod in het vooruitzicht stelt, voor zover hierin al percelen of zones zijn bepaald.
- § 9. de onbebouwde bouwgronden en kavels waarop niet kan worden gebouwd;
- § 10. de onbebouwde bouwgronden en kavels waarvan het bestuur bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen gemotiveerd heeft aangeduid dat de onmiddellijke ontwikkeling ongewenst is voor de goede ruimtelijke orde, en dit vanaf het aanslagjaar dat in dit collegebesluit wordt aangeduid (en bij gebrek daaraan, vanaf het aanslagjaar waarin het collegebesluit wordt genomen) tot en met het aanslagjaar waarin deze beslissing wordt ingetrokken.
- § 11. Het college van burgemeester en schepenen kan mits motivering in uitzonderlijke omstandigheden een van bovenstaande vrijstellingen eenmaal met 1 jaar verlengen.

Artikel 6. Aangifteplicht

- § 1. De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 28 februari van het aanslagjaar een aangifte indienen op een door het stadsbestuur aangeboden formulier. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, vindt het formulier op de website van de stad Gent of vraagt een exemplaar aan de administratie.
- § 2. De administratie kan aan de belastingplichtige een “voorstel van aangifte” bezorgen. De titel van dit document omschrijft duidelijk dat het om een “voorstel van aangifte” gaat.
- Als de belastingplichtige geen opmerkingen bij het voorstel indient voor de aangifte datum is verstreken, geldt het voorstel als een regelmatige aangifte.

Artikel 7. Meldingen

De verkoper van een onbebouwde grond moet binnen de maand na het verlijden van de notariële akte het stadsbestuur van Gent (t.a.v. Departement Financiën – Dienst Belastingen, Botermarkt 1 te Gent of via stadsbelastingen@stad.gent), hiervan schriftelijk in kennis stellen en de volgende bewijzen bijvoegen.

1. volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar;
2. datum van de akte en naam van de notaris;
3. nauwkeurige aanduiding van de verkochte grond.

Artikel 8. Ambtshalve belasting

- § 1. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangifte datum, wordt de belasting ambtshalve gevestigd met inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen. Daarvan kan enkel afgeweken worden bij een laattijdige, maar voor het overige correcte en volledige aangifte.
- § 2. De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een percentage van de verschuldigde belasting zoals hieronder omschreven. Voor punt c geldt bovendien een maximum belastingverhoging van 500 euro. Voor de bepaling van de soort overtreding kan de administratie met alle overtredingen binnen eenzelfde reglement rekening houden, inclusief wijzigingen en vernieuwingen van het reglement.
- a. In geval van overmacht met betrekking tot het tijdig indienen van een correcte en volledige aangifte, is de verhoging 0%
 - b. In geval geen aangifte werd ingediend en de belastingplichtige nog niet eerder met de belasting in aanraking kwam, is de verhoging 0%
 - c. In andere gevallen waarin te goeder trouw een overtreding op de aangifteplicht wordt vastgesteld is de verhoging:
 - 1) 0% voor de eerste overtreding
 - 2) 10% voor de tweede overtreding
 - 3) 20% voor de derde overtreding
 - 4) 30% voor de vierde overtreding
 - 5) Vanaf de vijfde overtreding is punt d van toepassing
 - d. In gevallen waarin te kwader trouw een overtreding op de aangifteplicht wordt vastgesteld is de verhoging:
 - 1) 50% voor de eerste overtreding
 - 2) 75% voor de tweede en derde overtreding
 - 3) 100% voor de vierde en vijfde overtreding
 - 4) 150% voor de zesde en zevende overtreding
 - 5) 200% vanaf de achtste overtreding
- § 3. De goede trouw wordt onder meer vermoed bij een eerste contact met de belasting. De kwade trouw wordt onder meer vermoed wanneer geen aangifte wordt gedaan, hoewel de belastingplichtige al eerder met de belasting in aanraking kwam.

Artikel 9. Inning

Deze belasting is een kohierbelasting. De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Verwijl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 10. Bezwaren

§ 1. De belastingschuldige of een vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen:

- per post, t.a.v. Dienst Belastingen - Departement Financiën - cel bezwaarschriften
- via het formulier te vinden op de website van de stad Gent

Op een andere manier kan geen bezwaar worden ingediend.

§ 2. Het bezwaar moet ingediend worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf:

- de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet per post
- de elektronische verzending van het aanslagbiljet
- de kennisgeving van de aanslag op een andere manier
- de datum van de inning van de contantbelasting.

Een bezwaar dat na deze termijn wordt ingediend is niet ontvankelijk.

§ 3. Het bezwaarschrift moet:

- schriftelijk ingediend worden
- ondertekend zijn door de belastingschuldige of de vertegenwoordiger
- gemotiveerd zijn, dat wil zeggen het onderwerp van het bezwaarschrift, de feiten en de argumenten vermelden.

Als de belastingschuldige of de vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

