



**UITTREKSEL
van de gemeenteraadszitting
van 15 december 2025**

Aanwezig: Yves Hulin, Voorzitter
Sophie De Wit, burgemeester
Bart Lambrecht, Mark Vanhecke, Anouk Beels, Hans Cops, Hilde Heyman, schepenen
Isabelle de Beukelaar, Paula De Leeuw, Kathy Mommen, Kris Vandromme, Filip Vanheukelom, Eddy Vermoesen, Glenn Anné, Paul Rens, Marc Sorber, Lea Den Abt, Rudy Siebens, Kris Wils, Nadine Francus, Rita Ceulemans, Ive De Saeger, raadsleden
Peter van Mechelen, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Eddy Bal, raadslid

Gemeentebelasting op de waardevermeerdering van onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van de ruimtelijke ordening. Vaststelling voor de dienstjaren 2026 - 2031. Goedkeuring.

De gemeenteraad,

RECHTSGROND:

De grondwet, artikel 170 §4. Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals laatst gewijzigd. Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Dit artikel regelt ook de mogelijke afwijkingen.

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

AANLEIDING:

De geldigheidsduur van het belastingreglement op de waardevermeerdering van onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging loopt af op 31 december 2025. Daarom is een nieuwe vaststelling van deze belasting nodig voor de periode 2026–2031.

MOTIVERING:

De gemeente wenst de bestaande belasting voort te zetten om ervoor te zorgen dat de meerwaarde op onroerend goed, ontstaan door een overheidsinitiatief zoals de goedkeuring van een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet uitsluitend ten goede komt aan de eigenaar van het perceel, maar ook aan de gemeente. De belasting kadert tevens binnen de budgettaire planning van de gemeente.

FINANCIËN

Budgetcode: GBB-FIN/0020-00/7370010

BESLUIT:

Stemming: Met 15 stemmen voor (Yves Hulin, Sophie De Wit, Bart Lambrecht, Mark Vanhecke, Anouk Beels, Hans Cops, Hilde Heyman, Isabelle de Beukelaar, Paula De Leeuw, Kathy Mommen,

Kris Vandromme, Filip Vanheukelom, Eddy Vermoesen, Rita Ceulemans, Ive De Saeger), 7 stemmen tegen (Glenn Anné, Paul Rens, Marc Sorber, Lea Den Abt, Rudy Siebens, Kris Wils, Nadine Francus)

Artikel 1 – Heffingstermijn en belastbaar voorwerp

Voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 wordt een eenmalige belasting geheven op de waardevermeerdering die ontstaat bij:

- de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij voor het perceel een bestemmingswijziging wordt goedgekeurd;
- het afleveren van een omgevingsvergunning waarin wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg overeenkomstig artikel 4.4.9/1 VCRO.

De belasting is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Aartselaar. Voor gedeeltelijk gelegen percelen geldt een proportionele belasting.

Artikel 2 – Definities

De begrippen in dit reglement worden gedefinieerd conform de bepalingen in dit artikel. Een perceel betreft een (deel van een) kadastraal perceel. Een ruimtelijk uitvoeringsplan treedt definitief in werking wanneer geen betwisting meer mogelijk is, overeenkomstig de VCRO.

Artikel 3 – Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de eigenaar van het onroerend goed op het moment van inwerkingtreding van het plan.

§2. Bij mede-eigendom zijn alle mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 4 – Berekeningsgrondslag en tarieven

§1. De waardevermeerdering is het verschil tussen de waarde vóór en na de bestemmingswijziging, vastgesteld door een beëdigd schatter aangesteld door de gemeente.

§2. Bij betwisting van deze waarde wordt een procedure met drie beëdigd schatters gevolgd.

§3. De belasting bedraagt 20% van de aldus bepaalde waardevermeerdering.

§4. De belasting is verschuldigd op het ogenblik van de definitieve bepaling van de waardevermeerdering.

Artikel 5 – Vrijstellingen

Er is geen belasting verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel of minder dan 200 m² betreft.

Artikel 6 – Wijze van invordering

De belasting wordt ingevorderd via kohier, vastgesteld door het college.

Artikel 7 – Betalingstermijn

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

Artikel 8 – Verwijzingsregel

De vestiging, invordering en geschillen worden geregeld volgens het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen.

Artikel 9 – Inwerkingtreding en bekendmaking

Het reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet lokaal bestuur. De toezichthoudende overheid wordt in kennis gesteld overeenkomstig artikel 330 van hetzelfde decreet.

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Op bevel:
De Algemeen directeur,
Peter van Mechelen

De Voorzitter,
Yves Hulin