

Belastingreglement	GR20251215
Gemeentelijke activeringsheffing	

Artikel 1: Heffingstermijn en belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Artikel 2: 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. Vlaamse 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

2. Kavels: de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet-vervallen verkaveling afgebakende percelen;

3. Onbebouwd: beantwoord aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een kavel of bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een geldige omgevingsvergunning.

4. Register van onbebouwde percelen: het register vermeld in artikel 5.6.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

5 Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2§1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode.

Artikel 3: Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar zakelijk gerechtigde is van de bouwgrond of kavel.

Als zakelijk gerechtigde wordt beschouwd:

- de volle eigenaar
- in geval van erfpacht, de erfpachter
- in geval van een recht van opstal, de opstalhouder
- in geval van een vruchtgebruik, de vruchtgebruiker

In geval van mede-eigendom is iedere mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

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

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.

Artikel 4: Wijzigingen belastbaar element

De overdrager van een onbebouwd perceel moet binnen de maand na het verlijden van de notariële akte de Stad Diest schriftelijk in kennis stellen van de verkoop en volgende bewijzen toevoegen:

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 5: Tarief en berekening

De belasting wordt vastgesteld op 20,00 euro per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg, met een minimum van 200,00 euro per bouwgrond of kavel. Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volledige meter beschouwd.

Wanneer een bouwgrond of kavel aan verscheidene wegen paalt, is de langste lengte van de bouwgrond of kavel langs één van deze wegen de grondslag voor de belastingberekening.

Wanneer de bouwgrond of kavel begrepen is in een afgesneden hoek, gevormd door twee wegen, is de belastbare lengte gelijk aan de langste van de rechte lengten van de bouwgrond of kavel, vermeerderd met de helft van de afgesneden hoek.

De bedragen, vermeld in dit artikel, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2025. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat. Het geïndexeerde tarief wordt afgerond op de eerstvolgende euro.

Artikel 6: Vrijstellingen

Een vrijstelling van belasting wordt toegekend:

1. aan de zakelijk gerechtigde(n) die, op 1 januari van het aanslagjaar, uitsluitend eigenaar is/zijn van één onbebouwde bouwgrond of kavel gelegen in woongebied en die geen ander onroerend goed bezitten in België of in het buitenland.
Deze vrijstelling is van toepassing gedurende de drie kalenderjaren die volgen op het jaar van verwerving van het betrokken onroerend goed.

Hiermee wordt gelijkgesteld: de houder van het zakelijk recht van wie de eigendom pas als woongebied is ingekleurd in het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar.

Om de eigendomssituatie van de belastingplichtige vast te stellen, wordt gekeken naar de onroerende goederen die in volle eigendom zijn. Een mede-eigendom maakt dat de belastingplichtige geen invloed heeft op het ontwikkelen van het perceel.

2. aan de sociale woonorganisaties en het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest), zoals vermeld in artikel 1.3, § 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3. aan de houders van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, verleend in laatste administratieve aanleg.
Deze vrijstelling geldt voor een periode van vijf kalenderjaren, te rekenen vanaf:
1 januari van het jaar volgend op de afgifte van de vergunning of
1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin het college van burgemeester en schepenen een attest heeft afgeleverd dat bevestigt dat, voor de volledige verkaveling of de betrokken fase ervan alle lasten (zoals wegenis, riolering, openbaar domein, enz.) uitgevoerd zijn, of dat de uitvoering ervan gewaarborgd is via een voldoende financiële waarborg, hetzij door storting, hetzij door een onherroepelijke bankwaarborg.
4. Ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond of kavel in woongebied per kind ten laste waarvan zij op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar zijn.
Deze vrijstelling geldt gedurende drie kalenderjaren vanaf het jaar dat volgt op de verwerving van de bouwgrond of kavel

Er wordt geen vrijstelling toegekend voor:

onbebouwde bouwgronden of kavels gelegen in woongebied, die ingevolge het Pachtdecreet van 13 oktober 2023 niet kunnen worden bestemd voor bebouwing.

Artikel 7: Aangifteplicht

De belastingplichtige ontvangt van het stadsbestuur een voorstel van aangifteformulier.

Als dat voorstel overeenstemt met de belastbare toestand moet het niet teruggestuurd worden.

Als dat voorstel niet correct is, moet het verbeterd en vervolledigd worden teruggestuurd uiterlijk op 30 november van het aanslagjaar.

Het verbeterd teruggestuurd formulier geldt als aangifte.

De belastingplichtige die geen voorstel van aangifte heeft ontvangen, is gehouden om zelf een aangifteformulier op te vragen bij het stadsbestuur en dit formulier behoorlijk ingevuld en ondertekend uiterlijk op 30 november van het aanslagjaar aan het stadsbestuur te bezorgen. Aangifteformulieren kunnen gedownload worden via www.diest.be/belastingen of worden op verzoek kosteloos ter beschikking gesteld.

Artikel 8: Wijze van invordering

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

De aanslagbiljetten worden onverwijld en in gesloten omslag verzonden.

Als de stad Diest voor een bepaald documenttype een beveiligde elektronische brievenbus gebruikt om langs elektronische weg een invorderingsdocument ter beschikking te stellen en als de natuurlijke persoon of rechtspersoon op wiens naam de aanslag wordt gevestigd, zijn/haar beveiligde elektronische brievenbus activeerde en er voor koos om documenten enkel nog digitaal te ontvangen, zal dit invorderingsdocument echter uitsluitend via de beveiligde elektronische brievenbus worden aangeboden.

Het activeren van de beveiligde elektronische brievenbus geldt als een uitdrukkelijke instemming met een dergelijke elektronische aanbieding. Invorderingsdocumenten worden op geen enkele andere wijze elektronisch aangeboden dan via de beveiligde elektronische brievenbus. De elektronische aanbieding geldt als rechtsgeldige kennisgeving van dit invorderingsdocument en brengt dezelfde rechtsgevolgen tot stand als de verzending ervan in gesloten omslag. Wie de beveiligde elektronische brievenbus activeert, wordt geacht de beveiligde elektronische brievenbus ook te raadplegen.

Artikel 9: Betalingstermijn

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

Artikel 10: Bezwaar tegen de belasting

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan een bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De termijn om op straffe van verval een bezwaarschrift in te dienen, bedraagt drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet als dit met de post werd verzonden. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger ervoor kiest om zijn bezwaar via elektronische weg in te dienen geldt dit als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen.

Bezwaren kunnen ook online worden ingediend via de website van de stad Diest of per e-mail aan gemeentebelasting@diest.be, binnen de termijn zoals hierboven bepaald.

Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger het vraagt in het bezwaarschrift, wordt de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd op een hoorzitting.

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

Artikel 11 – Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026.