



BELASTINGREGLEMENT OP DE WAARDEVERMEERDERING VAN ONROEREND GOED NAAR AANLEIDING VAN EEN BESTEMMINGSWIJZIGING IN HET KADER VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING VANAF 1 JANUARI 2026 TOT EN MET 31 DECEMBER 2031

Vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit op 16/12/2025

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit belastingreglement hebben de volgende termen de betekenis zoals bepaald in dit artikel.

- 1) Perceel: als perceel dient te worden begrepen een kadastraal perceel of een deel van een kadastraal perceel.
- 2) Inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan: de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient te worden begrepen als de definitieve inwerkingtreding waarbij geen betwisting meer mogelijk is en dit in het kader van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

Artikel 2: Voorwerp

Er wordt een éénmalige belasting ingevoerd op de waardevermeerdering die ontstaat bij de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij voor het betrokken perceel een bestemmingswijziging wordt goedgekeurd.

Artikel 3: Grondslag

§1 Met waardevermindering van een onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van de ruimtelijke ordening wordt bedoeld het verschil tussen de waarde van het perceel voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de waarde van het perceel na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Die waarden worden in eerste instantie bepaald door een door de gemeente aangestelde beëdigd schatter.

De gemeente brengt de belastingplichtige per aangetekend schrijven op de hoogte van de door de beëdigd schatter vastgestelde waarden en het aldus bepaalde bedrag van de waardevermeerdering.

§2 1) Indien de belastingplichtige de door de beëdigd schatter vastgestelde waarden betwist, brengt hij de gemeente hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte binnen een termijn van 60 kalenderdagen die aanvangt vanaf de derde werkdag volgend op de verzending van het aangetekend schrijven door de gemeente waarvan sprake in artikel 3 §1 van dit reglement. In zijn aangetekend schrijven duidt de belastingplichtige reeds een beëdigd schatter van zijn keuze aan.

Gemeente Londerzeel -Belastingreglement op de waardevermeerdering van onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van de ruimtelijke ordening vanaf 01/01/2026 t.e.m. 31/12/2031

2) Beide beëdigde schatters stellen samen een derde beëdigd schatter aan en dit binnen een termijn van 45 kalenderdagen die een aanvang neemt vanaf de derde werkdag volgend op de verzending van het aangetekend schrijven door de belastingplichtige waarvan sprake in artikel 3, §2, 1 van dit reglement.

Indien de belastingplichtige in gebreke blijft een beëdigd schatter aan te duiden of indien de door beide partijen aangestelde beëdigde schatters in gebreke blijven of geen overeenstemming bereiken over de aanstelling van de derde beëdigd schatter, zal deze aanduiding gebeuren door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, en dit op verzoek van de meest gereede partij.

3) Het college van beëdigde schatters zal onverwijld en uiterlijk vier maanden na de aanstelling van de derde beëdigd schatter het bedrag van de waardevermeerdering bepalen.

4) De kosten in verband met de waardebepalingen door het college van beëdigd schatters zullen worden gedragen door de gemeente en de belastingplichtige, elk voor de helft, tenzij andersluidende beslissing door de rechter.

Artikel 4: Tarief

De belasting bedraagt 20% van de aldus berekende waardevermeerdering.

Artikel 5: Uitzondering

5.1. De gemeentebelasting is niet verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt of een perceel gedeelte van minder dan 200m² betreft.

5.2. De gemeentebelasting is eveneens niet meer financieel verschuldigd wanneer de eigenaar van het onroerend goed -voorafgaandelijk de bestemmingswijziging van kracht wordt- een overeenkomst bekomt met het lokaal bestuur (College van burgemeester en schepenen) na voorafgaandelijk positief advies van de omgevingsambtenaar om een gelijkaardige investering op (al dan niet toekomstig) publiek domein in de betrokken deekern door te voeren onder de vorm van een project 'verhogen leefkwaliteit' (vb. speelruimte, aanleg groene plekken, ...).

De 'gelijkwaardigheid van investering' wordt door de betrokken eigenaar uitgebreid financieel, inhoudelijk en kwalitatief beschreven en gemotiveerd in een 'ontwerpdossier' (inclusief plannen/schetsen) dat vervolgens -na indienen bij de gemeente- gecontroleerd wordt door een beëdigde schatter, aangesteld door de lokale overheid op kosten van diezelfde eigenaar. Indien de beëdigde landmeter concludeert dat de 'gelijkwaardigheid van de investering' niet voldoende aangetoond wordt, wordt dit voorstel sowieso verworpen en kan er geen sprake zijn van een dergelijke overeenkomst.

Het betreft uiteraard niet de investeringen, die voortvloeien uit de stedenbouwkundige lasten/voorwaarden, die door de aanvrager reeds dienen uitgevoerd te worden om zijn onroerend goed ten gelden te maken (vb. aanleg wegenis en groen, ...), maar eerder investeringen in de ruimere buurt van het beoogde (woon)project als compensatie van de belasting ten voordele van de ruimere gemeenschap.

Indien de aanvrager binnen de in-de-overeenkomst-afgesproken periode (maximaal 2 jaar) na het van kracht gaan van het ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet realisatie van deze uitvoering in natura heeft gerealiseerd, zal de betrokkene alsnog het vereiste totale financiële bedrag verschuldigd zijn.

Artikel 6: Belastbaar moment

De belasting is verschuldigd op het ogenblik van de definitieve bepaling van de waardevermeerdering zoals berekend overeenkomstig artikel 4, ingevolge de definitieve inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 7: Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van het onroerend goed op het ogenblik dat het ruimtelijk uitvoeringsplan in werking treedt.

In geval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de gehele belasting.

Artikel 8: Toepassingsgebied

Het reglement is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Londerzeel.

Voor percelen die slechts gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Londerzeel zijn gelegen, wordt de belasting vastgesteld in verhouding van het gedeelte van het perceel dat op het grondgebied van de gemeente is gelegen tot de totale oppervlakte van het perceel.

Artikel 9: Vestiging van de belasting

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

Artikel 10: Betalingstermijn

De belasting is betaalbaar binnen een termijn van twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 11: Betwistingen in verband met de belastingaanslag

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging (in voorkomend geval) of de administratieve geldboete (in voorkomend geval) bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet 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 of vanaf de datum van contante inning.

Artikel 12: Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 voor een termijn eindigend op 31 december 2031 en is van toepassing op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen die vanaf de ingangsdatum van dit reglement in werking treden.

Artikel 13:

Dit belastingreglement wordt voor akteneming aan de toezichthoudende overheid overgemaakt.

Gemeente Londerzeel -Belastingreglement op de waardevermeerdering van onroerend goed naar aanleiding van een bestemmingswijziging in het kader van de ruimtelijke ordening vanaf 01/01/2026 t.e.m. 31/12/2031