

GECOÖRDINEERDE VERSIE

---

**Gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde  
bouwgronden en kavels**

**Aanpassing gemeenteraad 29/03/2023  
Aanpassing gemeenteraad van 21/12/2022  
Beslissing gemeenteraad van 18/12/2019**

Gepubliceerd op website 31/03/2023



# Gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels

AANPASSING GEMEENTERAAD VAN 29/03/2023

## Artikel 1: Belastbaar feit

Voor de aanslagjaren ingaande op 1 januari 2023 en eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse activeringsheffing gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijke register van onbebouwde percelen.

## Artikel 2: Definitie

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

Bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO en gelegen zijn in een woongebied in ruime zin of in woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden die reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 VCRO;

Kavels: de afgebakende percelen uit een goedgekeurd niet-vervallen verkaveling;

Onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO;

Een kavel of bouwgrond wordt als bebouwd aanzien, wanneer de oprichting van een hoofdgebouw erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;

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

## Artikel 3: Tarief

Berekening van de belasting

§1. De heffing bedraagt:

- 18,06 euro per strekkende meter voor een onbebouwde bouwgrond;
- 18,06 euro per strekkende meter voor een onbebouwde kavel.

§2. Indien een perceel paalt aan twee of meer straten zal de grootste perceellengte langsheen één van die straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen. Indien het een hoekperceel betreft, wordt de langste perceellengte evenwijdig met de openbare weg in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek.

§3. De minimale aanslag bedraagt 398,34 euro per kavel of bouwgrond. De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volledige meter beschouwd.

§4. De heffing wordt vermeerderd met 108,35 euro per bijkomend aanslagjaar dat de onbebouwde bouwgrond of kavel in het register van onbebouwde percelen staat. Het is billijk dat de heffing per bijkomend aanslagjaar dat de onbebouwde bouwgrond of kavel in het register van onbebouwde

percelen staat – en bij ongewijzigd perceel - nooit meer kan bedragen dan 150% van de oorspronkelijk (eerste jaar van de heffing) berekende heffing.

§5. De bedragen, vermeld in dit artikel, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2022. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

#### **Artikel 4: Belastingplichtige**

§1. De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

§2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

§3. 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.

§4 De nieuwe eigenaar is verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 1 januari van het jaar volgend op de eigendomsoverdracht, en dit met opgave van de datum van de akte en de nauwkeurige aanduiding van de identiteit van de vorige eigenaar en van het betrokken perceel.

#### **Artikel 5: Vrijstellingen**

##### Vrijstellingen op basis van de situatie van de belastingplichtige

§1. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1. De eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf kalenderjaren volgend op de verwerving van het goed.
2. Een vrijstelling beperkt tot 1 onbebouwde bouwgrond in woongebied per kind of 1 onbebouwde kavel per kind wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen. Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:
  - het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt;
  - het heeft nog geen volle 3 jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont.
3. De sociale woonorganisaties en het Investeringsfonds voor Grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

##### Vrijstellingen op basis van de toestand van de onbebouwde bouwgrond of kavel

§1. De activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd:

1. Ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
2. Ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
3. Ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar;

4. Ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
5. Ingevolge een vreemde oorzaak die te maken heeft met de aard van de onbebouwde bouwgrond of kavel, die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

§2. Een vrijstelling wordt verleend voor:

- Onbebouwde kavels, indien de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geen werken omvat. Deze vrijstelling geldt gedurende het jaar volgende op het jaar waarin de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd toegekend;
  - Onbebouwde kavels, waarvan de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werken omvat. Deze vrijstelling geldt gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin het attest, bedoeld in artikel 4.2.16 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening werd toegekend (bedoeld wordt het attest van het College van Burgemeester en Schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in de handen van de financieel directeur of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend).
- Wanneer echter de werken door de verkavelaar worden uitgevoerd, geldt de vrijstelling gedurende maximaal drie (3) jaar vanaf het jaar volgend op de afgifte van de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Wanneer de verwezenlijking in fasen wordt vergund, zijn de bepalingen van dit onderdeel (mutatis mutandis) op de delen van elke fase van toepassing.

§3. Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de belasting onder de overige mede-eigenaars, in verhouding tot hun deel in het perceel, verrekend.

#### **Artikel 6: Aangifteplicht**

De aangifte gebeurt bij middel van een door het gemeentebestuur ter beschikking gesteld formulier dat door de belastingplichtige, behoorlijk ingevuld en ondertekend, moet worden teruggestuurd of afgegeven bij het gemeentebestuur vóór 31 augustus van het desbetreffend aanslagjaar.

Indien het gemeentebestuur geen bericht van wijziging van de belastingbasis heeft ontvangen van de belastingplichtige, baseert het gemeentebestuur zich op de vorige aangifte van de belastingplichtige.

#### **Artikel 7: Ambtshalve belasting**

Bij gebrek aan aangifte op de gestelde datum, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte, kan de belasting ambtshalve worden ingekohierd conform de procedure voorzien in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met:

- 10% bij een eerste overtreding;
- 25%, 50% en 100% bij respectievelijk een tweede, derde en vierde opeenvolgende overtreding;
- 200% vanaf een vijfde opeenvolgende overtreding.

De belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

#### **Artikel 8: Wijze van inning**

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

#### **Artikel 9: Betaaltermijn**

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

**Artikel 10: Bezwaarprocedure**

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval 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. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de vijftien dagen na indiening ervan.

**Artikel 11: Inwerkingtreding**

De gemeenteraadsbeslissing d.d. 21 december 2022 wordt opgeheven bij de inwerkingtreding van huidige beslissing.

**Artikel 12: Bekendmaking**

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.