



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 23 DECEMBER 2025

Aanwezig: Geert Bovyn, Voorzitter

Davy Suffeleers, Burgemeester - waarnemend

Gilberte Muls, Tania Roskams, Walter Vangooidsenhoven, Pascale Alaerts, An Wouters, Schepenen

Ivan Vanderzeypen, Hugo Simoens, Ellen Lammens, Liesbeth Smeyers, Pieter Verheyden, Martine Dierickx, Hilke Verheyden, Rina Robben, Ylana Van Aerschot, Tom Harding, Silvana Valente, Kristof Vanheukelom, Anneleen Devos, Pieter Willems, Reinhard Wollants, Arnout Coel, Leden

Klaas Gutschoven, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Theo Francken, Jeroen Verbinnen, Leden

OMG.001.001 Activeringsheffing - Belastingreglement op onbebouwde percelen en kavels - aanslagjaren 2026 tot en met 2028

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

Feiten en context

Sinds aanslagjaar 2014 heeft de gemeenteraad een belasting activeringsheffing op onbebouwde percelen en kavels deel uitmakend van een verkaveling ingevoerd.

De belastingtarieven worden aangepast, namelijk 25 EUR per strekkende meter met een minimum van 350 EUR.

Enkele vrijstellingen worden toegevoegd en gewijzigd.

Juridische gronden

- De gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, artikelen 41, 162 en 170, § 4;
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur, artikelen 40 § 3, 41, lid 2, 14°, 56, § 3, 7°, 286 § 1, 287, 288 en 330;
- Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen;
- Het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB, artikelen 1.2., 2.2.5. en 3.2.5 tot en met 3.2.16;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgekort als VCRO, de artikelen 4.3.5., § 2, 5.6.1. en 5.6.6.;

t-roeven in rustig groen

- De Vlaamse Codex wonen van 2021;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register en betreffende de raadpleegbaarheid van de besluiten van de politiezones en hulpverleningszones;
- De Omzendbrief BB 2008/07 van 18 juli 2008 aangaande het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- De Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit van 15 februari 2019;
- Besluit van de gemeenteraad van 30 december 2019, betreffende het belastingreglement activeringsheffing gevestigd op de onbebouwde percelen en kavels deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling, die voorkomt in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen in woongebied ('activeringsheffing')- aanslagjaren 2020 --- 2025, zoals gewijzigd op 29 september 2020, 24 november 2020 en 25 mei 2021.

Advies commissie

Gunstig advies.

Argumentatie

Het belastingreglement op de onbebouwde percelen en kavels deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling, die voorkomt in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen in woongebied ('activeringsheffing') voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 december 2019 en gewijzigd op 29 september 2020, 24 november 2020 en 25 mei 2021, vervalt op 31 december 2025.

Aangezien heel wat kavels op de markt zijn gekomen, kan het bedrag vermindert worden. Na 3 jaren zal het reglement: "belastingreglement op de onbebouwde percelen en kavels deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling, die voorkomt in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen in woongebied ('activeringsheffing') voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2028", geëvalueerd worden binnen het wettelijke kader.

Het College van Burgemeester en Schepenen wenst het tarief van de activeringsheffing te verlagen van 50 EUR naar 25 EUR per strekkende meter aan de straatkant van de onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel, met een minimum van 700 EUR naar 350 EUR per onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel. Deze aanpassing komt er omdat de activering van onbebouwde bouwgronden en kavels goed op gang is gekomen. Het bedrag wordt niet te laag gezet omdat het nodig is om de activering te blijven stimuleren.

Stemming

Met 14 stemmen voor (Geert Bovyn, Davy Suffeleers, Gilberte Muls, Tania Roskams, Walter Vangoidsenhoven, Pascale Alaerts, An Wouters, Ivan Vanderzeypen, Pieter Verheyden, Martine Dierickx, Hilke Verheyden, Ylana Van Aerschot, Reinhard Wollants, Arnout Coel), 9 stemmen tegen (Hugo Simoens,

t_roeven in rustig groen 

Ellen Lammens, Liesbeth Smeyers, Rina Robben, Tom Harding, Silvana Valente, Kristof Vanheukelom, Anneleen Devos, Pieter Willems)

Besluit

Artikel 1. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om volgend belastingreglement op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen ('activeringsheffing') goed te keuren voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2028 en akkoord te gaan met het opheffen van het reglement goedgekeurd in de zitting van GR

Artikel 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2028 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op onbebouwde bouwgronden en kavels, die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Art. 2. 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., §2 VCRO 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 VCRO.
- **Kavels:** de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen.
- **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 woning 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 1.3, §1, 53^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 3. § 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,

t_roeven in rustig groen 

Art. 4. § 1. De activeringsheffing bedraagt 25 EUR per strekkende meter aan de straatkant voor een onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel, met een minimum van 350 EUR per onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel. Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volle meter beschouwd.

§ 2. Indien een perceel paalt aan twee of meer straten zal de langste 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.

Art. 5. Zijn van de belasting vrijgesteld:

Enkel de vrijstellingen en ontheffingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de gemeente.

1^o 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.

2^o De sociale woonorganisaties en het Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (art. 5.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

§ 3. Een vrijstelling beperkt tot 1 onbebouwde bouwgrond in woongebied of 1 onbebouwde kavel per kind wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn.

Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1^o Het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt;

2^o 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.

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

1^o hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;

2^o een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut, die woningbouw onmogelijk maakt;

§ 5. Een vrijstelling wordt verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, en dit gedurende 5 jaren, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, respectievelijk, wanneer de verkaveling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest, vermeld in artikel 4.2.16, 52 VCRO,

desgevallend voor die fase van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvoor het attest verleend wordt.

§ 6. De activeringsheffing wordt niet geheven op percelen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;

2° ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

§7. Een vrijstelling wordt toegekend aan eigenaars van een onbebouwde bouwgrond waarvan de perceellengte maximaal 5 meter bedraagt.

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

§9. Eerder verworven vrijstellingen van vorige reglementen komen te vervallen.

Art. 6. §1. Elke belastingplichtige moet jaarlijks uiterlijk op 1 juli van het aanslagjaar voor elke onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel een afzonderlijke aangifte indienen op een aangifteformulier dat het gemeentebestuur ter beschikking stelt. De correct ingevulde, gedag- en ondertekende aangifte(n) moet(en) binnen de hiervoor gestelde termijn toekomen bij het gemeentebestuur. Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

§2. De gemeente kan een voorstel van aangifte bezorgen. Als dat voorstel overeenstemt met de belastbare toestand moet het niet teruggestuurd worden. Als op het voorstel van aangifte onjuistheden of onvolledigheden zijn vermeld of indien de voorgedrukte gegevens niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige het voorstel van aangifte binnen de gestelde termijn in §1 gedag- en ondertekend indienen bij het gemeentebestuur, met een duidelijke en volledige vermelding en opgave op het voorstel van aangifte van de correcte gegevens en/of alle verbeteringen en aanvullingen. Het is de belastingplichtige die moet bewijzen dat hij/zij het (verbeterd of vervolledigd) voorstel van aangifte tijdig heeft ingediend. Het verbeterd teruggestuurd formulier geldt als aangifte.

Art. 7. §1. Het gemeentebestuur controleert de oprechtheid van de aangiften. De belastingplichtige is gehouden de eventuele controle van zijn aangifte te vergemakkelijken, o.a. door het verstrekken van alle documenten en inlichtingen die hem te dien einde door de gemeente zouden worden gevraagd.

§2. De gemeente mag de waarachtigheid van de ingediende aangiften nagaan met al de middelen waarover zij beschikt. Daartoe aangestelde personeelsleden zijn bevoegd elke inbreuk op het huidig reglement vast te stellen en moeten daarvoor toegang krijgen tot alle plaatsen waar belastbare feiten kunnen plaats hebben.

§3. De daartoe door de gemeente aangestelde personeelsleden zijn gemachtigd om een controle of onderzoek in te stellen en vaststellingen te verrichten in verband met de toepassing van de belastingverordening en de

bepalingen, vermeld in de artikelen 6 en 7 van het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot het bewijs van het tegendeel

Art. 8. Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangiftedatum, vermeld in artikel 6, kan de belastingplichtige ambtshalve worden belast conform de procedure voorzien in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en haar latere wijzigingen. In geval van een ambtshalve aanslag wordt de belasting gevestigd op grond van de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt.

Art. 9. De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd als volgt:

20 % bij een eerste overtreding;

50 % en 100 % bij respectievelijk een tweede en derde overtreding, met dien verstande dat vanaf het jaar waarin de aangifte correct en tijdig werd ingediend de goede trouw in hoofde van de belastingplichtige volledig hersteld wordt;

Vanaf de vierde opeenvolgende overtreding zal de belastingverhoging 200 % van de ambtelijk in te kohieren belasting bedragen.

Het bedrag van deze belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

Art. 10. De activeringsheffing wordt ingevorderd door middel van een kohier, dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 11. De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 12. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag of een belastingverhoging, een bezwaarschrift 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 schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen 3 maanden te rekenen vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. 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. Bezwaarschriften kunnen per post (Financiële dienst – belastingen, 3210 Lubbeek, Gellenberg 16) of via elektronische weg per e-mail

t_roeven in rustig groen 

(financien@lubbeek.be) of via de website van de gemeente Lubbeek (www.lubbeek.be) (voor zover in deze laatste mogelijkheid is voorzien), worden ingediend binnen de termijn en onder de voorwaarden zoals hierboven vermeld. De indiening van het bezwaarschrift via elektronische weg geldt als uitdrukkelijke instemming van de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger om berichten binnen de bezwaarprocedure via die elektronische weg uit te wisselen. Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar. Het college van burgemeester en schepenen of het personeelslid dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen vijftien dagen na de indiening van het bezwaarschrift. Indien de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dat in zijn bezwaarschrift heeft gevraagd, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting.

Art. 13. De vestiging en de invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provinciegemeentebelasting.

Art. 14. Dit reglement inzake de activeringsheffing treedt in werking op 1 januari 2026.

Art. 15. Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285, 286 en 287 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017. De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Art. 2. Van dit belastingreglement wordt melding gemaakt bij de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur. Het belastingreglement wordt overeenkomstig artikel 286, 287 en 288 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Bijlage(n):

- *OMG.001.001 - reglement AH 2026 - 2028.docx*
- *OMG.001.001 - reglement AH 2026 - 2028.pdf*

t_roeven in rustig groen 

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

Namens de gemeenteraad:

De Voorzitter,
Geert Bovyn

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 24 december 2025

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Voorzitter,
Geert Bovyn

t_roeven in rustig groen 