

OMG.001.001

Activeringsheffing op onbebouwde percelen: Aanslagjaar 2026 - 2028

Goedgekeurd door de GR van 23/12/2025

Activeringsheffing – Belastingreglement op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen aanslagjaren 2026 tot en met 2028

Classificatiecode: 484 Belastingen. Taksen

Artikel 1. Heffingstermijn en belastbaar feit

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.

Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1^o 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.

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

3^o 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.

4^o Register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO.

5^o Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3, §1, 53^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3. 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 4. Berekeningsgrondslag en tarieven

§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.

Artikel 5. Vrijstellingen

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

§2. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

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

2^o 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 komen te vervallen

Artikel 6. Aangifteplicht

§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.

Artikel 7. Controle en onderzoek

§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.

Artikel 8. Ambtshalve belasting

Als er geen, geen juiste of geen volledige aangifte is gedaan voor de aangifte datum, 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.

Artikel 9. Belastingverhoging

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.

Artikel 10. Inkohiering

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

Artikel 11. Betaling van de heffing

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

Artikel 12. Bezwaar

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 (financien@lubbeek.be), 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.

Artikel 13. Verwijzingsregel

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 provincie- gemeentebelasting.

Artikel 14. Inwerkingtreding

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

Artikel 15. Bekendmaking en bestuurlijk toezicht

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.