

**ZITTING VAN 15 DECEMBER 2025**

**Aanwezig:**

Nathalie Hellinckx, Schepen-Voorzitter  
Maarten Mast, Burgemeester  
David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher, Schepenen  
Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Jean De Block, Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter, Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Martine Devis, Niki De Proft, Tim De Ridder, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de Vreken, Lieven Vanderstappen, Raadsleden  
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

**Afwezig:**

<b>FINANCIËN</b>	<b>Gemeentelijke activeringsheffing</b>
<b>GR/2025/257</b>	
<b>Openbare zitting</b>	

**Regelgeving:**

Gelet op de gecoördineerde Grondwet, artikel 41, 162 en 170, § 4;

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd, hierna afgekort als DGPB, artikel 1.2, 1.2.5 en 3.2.5 tot en met 3.2.16;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 4.3.5., §2, 5.6.1. en 5.6.6.;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021), zoals gewijzigd;

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit;

**Omschrijving/overwegende:**

Overwegende dat de gemeente het wenselijk acht om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan;

Overwegende dat het wenselijk is om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente;

Overwegende dat de invoering van een activeringsheffing de gemeente toelaat om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen;

Overwegende dat het gerechtvaardigd is om een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente, gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven;

**Financiële impact:**

Overwegende dat de ontvangsten voorzien zijn in het meerjarenplan 2026-2031;

**BESLUIT: Met 20 stemmen voor (Nathalie Hellinckx, Maarten Mast, David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher, Joris Verspecht, Toon Dours, Jean De Block, Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Martine Devis, Niki De Proft, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de Vreken, Lieven Vanderstappen), 5 onthoudingen (Lien Casier, Toon Luypaert, Michiel De Potter, Simon Graind'Orge, Tim De Ridder)**

**Artikel 1 - Definities**

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, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woonreserve-gebied dat al voor bebouwing in aanmerking komt op grond van een vrijgavebesluit als vermeld in artikel 5.6.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of op grond van een nog geldig principieel akkoord dat afgegeven werd overeenkomstig artikel 5.6.6, §2, of gevat was door artikel 5.6.6, §3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals deze bepalingen golden tot 7 juli 2023;
- **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 niet-vervallen omgevingsvergunning;
- **Register van onbebouwde percelen:** het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;
- **Sociale woonorganisatie:** de VMSW, een woonmaatschappij, het Vlaams Woningfonds of een huurdersbond;

**Artikel 2 - Belastbare grondslag**

Er wordt met ingang van 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 een belasting gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen;

**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;

**Artikel 4 - Berekening van de belasting**

§1. Het bedrag van de belasting op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen wordt vastgesteld op 25,00 euro per strekkende meter;

§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 250,00 euro per kavel of bouwgrond;

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan de halve meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter;

## **Artikel 5 - Vrijstelling**

§1. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

- De eigenaars van een enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland;
- 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;
- Bouwheren en verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig artikel 4.1.20, §1 DGPB, een sociale last uitvoeren in natura, en op voorwaarde dat de deelattesten nummer 1, 2 en 3, vermeld in artikel 4.1.20, §3 tot en met §5 DGPB worden verkregen;
- Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen;

§2. 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:

- 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 activeringsheffing wordt niet geheven op percelen die voldoen aan de hiernavolgende voorwaarden:

- Ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;
- Ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel;

De vrijstelling, vermeld in §3, geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste 30 m;

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

- Ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- Ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
- Ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar;
- Ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
- Ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgrond of kavel, of hun ligging, vorm of fysieke toestand;

§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, §2 VCRO, desgevallend voor die fase van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvoor het attest verleend wordt;

#### **Artikel 6**

De belastingplichtige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, voor 31 maart van het belastingjaar moet worden teruggestuurd;

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden, uiterlijk op 31 maart van het belastingjaar, aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijk gegevens ter beschikking te stellen;

#### **Artikel 7**

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 vastgestelde termijn of bij onvolledig, onjuist of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve ingekohierd volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt onverminderd het recht van bezwaar en beroep; Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekend het college aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting; De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig dagen ingaand de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen;

#### **Artikel 8**

De overeenkomstig artikel 7 ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een bedrag van 250,00 euro. Het bedrag van deze verhoging wordt ingekohierd;

#### **Artikel 9 - Inkohiering**

De activeringsheffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van Burgemeester en Schepenen;

#### **Artikel 10 - Betaling van de heffing**

De kohieren worden ingevorderd door de financieel directeur volgens de vigerende wetgeving;

De activeringsheffing moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet;

#### **Artikel 11**

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;

#### **Artikel 12 - Bezwaar en beroep tegen de aanslag**

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen volgens de modaliteiten voorzien in artikel 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

#### **Artikel 13**

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur afgekondigd en bekendgemaakt.

Algemeen directeur  
Chris Van den Bossche

Schepenen-Voorzitter  
Nathalie Hellinckx

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur  
Chris Van den Bossche

*Datum uittreksel*  
*16 december 2025*

Schepen-Voorzitter  
Nathalie Hellinckx