



# Gemeenteraad

zitting van 17 december 2019

FINANCIËN  
Belastingen en Ontvangsten

Besluit

Goedgekeurd

---

## Belastingreglement - Onbebouwde bouwgronden en kavels (activeringsheffing) - Goedkeuring (2019\_GR\_00602)

Getekend door

### Samenstelling

#### Aanwezig:

mevrouw Dorien Meulenijzer, voorzitter van de gemeenteraad;  
de heer Mohamed Ridouani, burgemeester; de heer David Dessers, schepen; de heer Dirk Vansina, schepen; mevrouw Denise Vandevort, schepen; mevrouw Lies Corneillie, schepen; mevrouw Lalynn Wadera, schepen; de heer Carl Devlies, schepen; de heer Thomas Van Oppens, schepen; de heer Johan Geleyns, schepen; mevrouw Bieke Verlinden, schepen; mevrouw Anja Verbeeck, raadslid; mevrouw Ann Li, raadslid; mevrouw Aynur Tasdemir, raadslid; de heer Bert Cornillie, raadslid; de heer Bruno Tobback, raadslid; de heer Christophe Stockman, raadslid; mevrouw Debby Appermans, raadslid; mevrouw Els Van Hoof, raadslid; de heer Erik Vanderheiden, raadslid; mevrouw Eva Platteau, raadslid; mevrouw Fatiha Dahmani, raadslid; de heer Fons Laeremans, raadslid; mevrouw Frieda Aerts, raadslid; mevrouw Frouke Wouters, raadslid; de heer Hagen Goyvaerts, raadslid; mevrouw Karin Brouwers, raadslid; mevrouw Katelijne Dedeurwaerder, raadslid; mevrouw Liesbeth Vandermeeren, raadslid; mevrouw Line De Witte, raadslid; de heer Lorin Parys, raadslid; mevrouw Lothe Ramakers, raadslid; mevrouw Mieke Vandermotte, raadslid; de heer Pieter Vandenbroucke, raadslid; de heer Pieterjan Vangerven, raadslid; mevrouw Sara Speelman, raadslid; mevrouw Sarah Mohamed Khalif, raadslid; mevrouw Tine Eerlingen, raadslid; de heer Zeger Debyser, raadslid  
mevrouw Leen Peeters, adjunct-algemeendirecteur

#### Afwezig bij dit punt:

mevrouw Veerle Bovyn, raadslid

#### Verontschuldigd:

de heer Jef Peremans, raadslid; mevrouw Katrien Houtmeyers, raadslid; mevrouw Lien Degol, raadslid; mevrouw Lies Verlinden, raadslid; de heer Mich De Winter, raadslid; de heer Rik Daems, raadslid; de heer Wouter Florizoone, raadslid  
mevrouw Geertrui Vanloo, algemeen directeur

### Status

#### Goedgekeurd bij handopsteking met:

- 30 stem(men) voor: Karin Brouwers; Lies Corneillie; Bert Cornillie; Fatiha Dahmani; Line De Witte; David Dessers; Carl Devlies; Johan Geleyns; Fons Laeremans; Ann Li; Dorien Meulenijzer; Sarah Mohamed Khalif; Eva Platteau; Lothe Ramakers; Mohamed Ridouani; Sara Speelman; Christophe Stockman; Aynur Tasdemir; Bruno Tobback; Els Van Hoof; Thomas Van Oppens; Pieter Vandenbroucke; Erik Vanderheiden; Liesbeth Vandermeeren; Mieke Vandermotte; Denise Vandevort; Dirk Vansina; Bieke Verlinden; Lalynn Wadera; Frouke Wouters  
- 9 onthouding(en): Frieda Aerts; Debby Appermans; Zeger Debyser; Katelijne Dedeurwaerder; Tine Eerlingen; Hagen Goyvaerts; Lorin Parys; Pieterjan Vangerven; Anja Verbeeck

### Beschrijving

### **Beknopte samenvatting**

Verlenging voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2024 van het belastingreglement op de onbebouwde bouwgronden en kavels (activeringsheffing).

### **Regelgeving: bevoegdheid**

- de gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

### **Juridische grond**

- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2018 aangaande het belastingreglement op de onbebouwde bouwgronden en kavels (activeringsheffing)
- het artikel 40, 286, 287 en 288 van het decreet lokaal bestuur
- de omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB)
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening
- het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (VCRO)

### **Argumentatie**

Voor haar algemene financiering heft de stad Leuven een belasting op de onbebouwde bouwgronden en kavels (activeringsheffing). Het huidige belastingreglement verloopt op maandag 31 december 2019 en dient voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2024 hernieuwd te worden. Voor de bepaling van het tarief wordt het tarief van het aanslagjaar 2019 geïndexeerd en afgerond op de euro.

Voor de stad Leuven is het aangewezen om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan. Hiervoor is het nodig de beschikbare en realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels maximaal te activeren. Het opleggen van een activeringsheffing laat toe om de eigenaars van deze gronden aan te sporen hun gronden te activeren.

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het belastingreglement op de onbebouwde bouwgronden en kavels (activeringsheffing) voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2024 goed te keuren.

## **Bijlagen**

1. 20191217\_BR\_activeringsheffing.pdf

## **Belastingreglement op de onbebouwde bouwgronden en kavels (activeringsheffing)**

**GR 17 december 2019**

---

### **Artikel 1 – Heffingstermijn - belastbaar feit**

Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2024 een jaarlijkse belasting geheven op onbebouwde bouwgronden en kavels (activeringsheffing).

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- bouwgrond: een perceel, met uitsluiting van kavels, dat paalt aan een voldoende uitgeruste weg, gelegen in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt overeenkomstig de bepalingen van de VCRO;
- voldoende uitgeruste weg: ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet;
- kavel: een afgebakend perceel in een verkavelingsvergunning van een niet-ervallen verkaveling;
- bebouwd: de bouwgrond of kavel waarop ingevolge een verleende omgevingsvergunning, de bouwwerken werden aangevat op 1 januari van het aanslagjaar. Een bouwgrond of kavel die niet aan deze omschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.

### **Artikel 2 - Belastingplichtige**

De belasting is verschuldigd door de eigenaar op 1 januari van het aanslagjaar van de onbebouwde bouwgrond of kavel.

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

In geval van mede-eigendom wordt de belasting gevestigd in verhouding tot het eigendomsaandeel van elk van de niet-vrijgestelde belastingplichtigen in de onbebouwde bouwgrond of kavel.

### **Artikel 3 – Berekeningsgrondslag en tarief**

Voor het aanslagjaar 2020 wordt het tarief van de belasting vastgesteld op 16,50 euro per strekkende meter perceellengte van de onbebouwde bouwgrond of kavel grenzend aan een openbare weg, met een minimumaanslag van 165 euro per onbebouwde bouwgrond of kavel.

Indien een onbebouwde bouwgrond of kavel op een hoek gelegen is of palende aan meerdere openbare wegen, wordt de helft van de som van alle zijden langs de openbare weg in aanmerking genomen, de afgesneden of afgeronde hoek of hoeken inbegrepen.

Elk gedeelte van een meter wordt als een volle meter beschouwd.

Vanaf het aanslagjaar 2021 wordt het bedrag van de belasting (belasting per strekkende meter en de minimumaanslag) jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de index van de consumptieprijzen via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 50 cent wordt afgerond:

$$\text{bedrag belasting aanslagjaar } X = \frac{\text{bedrag aanslagjaar 2020} * \text{index november jaar } (X - 1)}{\text{index november 2019}}$$

### **Artikel 4 - Vrijstellingen**

Enkel de vrijstellingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing.

#### § 1 – Vrijstellingen op basis van de situatie van de belastingplichtige

Zijn vrijgesteld van de activeringsheffing:

- de eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond of kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed;
- 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 of 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 stad erkende jeugd- en sportverenigingen;
- de ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond of kavel per kind en op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het aanslagjaar aan beide hiernavolgende voorwaarden voldoet:
  1. het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt;
  2. het heeft nog geen volle drie jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont.

#### § 2 – Vrijstellingen op basis van de toestand van de onbebouwde bouwgrond of kavel

De activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en kavels:

- die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd, ingevolge:
  - hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
  - hun werkelijke en volledige aanwending voor land- en tuinbouw, gedurende het hele jaar;
  - een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
  - een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgrond, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.
- die voldoen aan beide 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 geheel.

Een vrijstelling wordt eveneens verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden:

- wanneer de omgevingsvergunning geen werken omvat, gedurende het aanslagjaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg;
- wanneer de verkaveling werken omvat, gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest vermeld in artikel 4.2.16 §2 VCRO (bedoeld wordt het attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de financieel directeur of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend), desgevallend voor die fase van de omgevingsvergunning waarvoor het attest verleend werd.

#### **Artikel 5 - Aangifteplicht**

De belastingplichtige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem behoorlijk ingevuld en ondertekend, voor de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden, uiterlijk op 1 mei van het aanslagjaar, aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

#### **Artikel 6 – Ambtshalve belasting**

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 5 gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve ingekohierd, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

De ambtshalve belastingaanslag zal worden verhoogd met 20 %, 50 %, 100 % of 200 % al naargelang het een eerste, een tweede, een derde of een vierde (en volgende) overtreding betreft.

#### **Artikel 7 – Wijze van invordering**

De belasting wordt gevestigd en ingevorderd door middel van een kohier.

## **Besluit van de gemeenteraad van 17 december 2019**

Belastingreglement - Onbebouwde bouwgronden en kavels (activeringsheffing) - Goedkeuring (2019\_GR\_00602)

### **Artikel 8 – Algemene bepalingen**

De vestiging, de invordering en de geschillenprocedure gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

### **Artikel 9 - Inwerkingtreding**

Onderhavig reglement treedt op 1 januari 2020 in voege.