

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD IN ZITTING OP 21
AUGUSTUS 2025.**

Rik Lips: Voorzitter;
Kris Vandecasteele: Burgemeester;
Bert Gunst, Jos Decorte, Ann Gheeraert, Wim Demeester, Maarten Claeys: Schepenen;
Jo Rousseau, Arnel Lemaire, Nicolas Vermote, Dimitri Dedecker, Anke Inghelbrecht, Nele Decorte,
Jeroen Declerck, Ann Vanderheeren, Hanne Neyts, Frederique Vanbillemont, Karel Dewilde,
Lisselotte Watthy, Niels Bouckennooghe, Natacha Baert: Raadsleden;
Benoit Willaert: Algemeen Directeur

Openbare Zitting

**6. BELASTING GEMEENTELIJKE ACTIVERINGSHEFFING OP DE ONBEBOUWDE
BOUWGRONDEN EN OP DE ONBEBOUWDE KAVELS - AANSLAGJAREN 2026-2031**

De Raad,

Gelet op art. 2, 40, 41, 252, 285, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335 van het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de artikelen 41, 162 en 170 § 4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet dd. 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet dd. 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPD en zijn latere wijzigingen, in het bijzonder de bepalingen betreffende de activeringsheffing, meer bepaald artikels 3.2.5 tot en met 3.2.16;

Gelet op de omzendbrief KB ABB 2019/2 dd. 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgekort als VCRO;

Gelet op het raadsbesluit dd. 28 oktober 2021 houdende vaststelling van de gemeentelijke activeringsheffing op de onbebouwde bouwgronden en op de onbebouwde kavels;

Gelet op de Vlaamse codex Wonen van 2021;

Gelet op het raadsbesluit dd. 17 april 2025 houdende vaststelling van de privacyverklaring Stad Nieuwpoort betreffende de verwerking van persoonsgegevens in het kader van gemeentebelastingen;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 13 mei 2025 om het belastingreglement 'Belasting gemeentelijke activeringsheffing op de onbebouwde bouwgronden en op de onbebouwde kavels aanslagjaren 2026-2031' ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad;

Gelet op de financiële toestand van de Stad;

Overwegende dat het belastingreglement goedgekeurd in de gemeenteraad dd. 28 oktober 2021 houdende vaststelling van de gemeentelijke activeringsheffing op de onbebouwde bouwgronden en op de onbebouwde kavels aanslagjaren 2022-2025' hernieuwd dient te worden;

Overwegende dat de gemeente het wenselijk acht om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan; dat de invoering van een activeringsheffing de gemeente toelaat om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen;

Overwegende dat instanties die het maatschappelijk belang dienen van bijzonder belang zijn;

Overwegende dat voor het vestigen van de activeringsheffing de art. 3.2.5 t.e.m. 3.2.16 van het DGPD van toepassing zijn; dat er rekening dient gehouden met suppletieve en dwingende bepalingen; dat er van de suppletieve bepalingen afgeweken mag worden;

Overwegende dat er vanaf het aanslagjaar 2019 belast wordt per vierkante meter i.p.v. strekkende meter van de bouwgrond of perceel palende aan de weg; dat de berekening per vierkante meter ervoor zorgt dat percelen die niet rechtstreeks aan een weg gelegen zijn maar enkel een uitweg hebben naar de weg, voortaan belast zullen worden volgens de oppervlakte; dat op deze wijze elke belastingplichtige op dezelfde manier belast wordt;

Overwegende dat gelet op bovenstaande voorgesteld wordt om onderstaand belastingreglement goed te keuren;

BESLUIT: 21 **JA**, 0 **NEEN** (), BIJ 0 **ONTHOUDINGEN**():

- Art.1. Voor de aanslagjaren 2026 t.e.m. 2031 een belasting te heffen, hierna genoemd activeringsheffing, op de onbebouwde bouwgronden en kavels op het grondgebied van de gemeente.
- Art.2. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:
- § 1.- 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 woongebied of 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.
- § 2.- Kavels: de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- § 3.- 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 de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- § 4.- Register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;
- § 5.- Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 53° 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.
- Ingeval van recht van opstal of recht van erfpacht is de activeringsheffing verschuldigd door de opstalhouder of de erfpachthouder.
- § 2.- In geval van mede-eigendom is iedere mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel. Ze zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.
- § 3.- In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd vanaf 1 januari volgend op datum van de authentieke akte die hem het eigendom toekent. Als datum van de authentieke akte wordt genomen de datum van het verlijden van de akte voor de notaris. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen de partijen gesloten overeenkomst.
- 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, naam van de notaris en de nauwkeurige aanduiding van de identiteit van de vorige eigenaar en van het betrokken perceel.
- Diegene die nalaat deze gegevens mee te delen kan verder worden aangeslagen voor de belasting.
- Art.4. De activeringsheffing wordt vastgesteld op 1,50 EUR per m² van de bouwgrond of kavel. Elk gedeelte van een m² wordt als een volle m² beschouwd.
- De minimale heffing bedraagt 200 EUR.
- Art.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. De eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of in het buitenland. Het in eigendom bezitten van een ander onroerend goed (zowel bebouwd als onbebouwd) volstaat om het voordeel van de vrijstelling te verliezen.
Deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het onroerend goed.
Om in aanmerking te komen voor de vrijstelling dient de eigenaar een attest af te leveren van het kantoor der Registratie en Domeinen van zijn woongebied, waarin bevestigd wordt dat hij op 1 januari van het aanslagjaar slechts eigenaar is van één enkele onbebouwde grond bij uitsluiting van enig ander onroerend goed in België of in het buitenland.
2. Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.
3. De ouders met kinderen fiscaal ten laste, bepaald volgens art. 136 van het WIB 1992, beperkt tot één onbebouwd perceel per kind fiscaal ten laste, hetgeen blijkt uit de fiscale afrekening in de personenbelasting van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar.
Indien er meer percelen belastbaar zijn dan er voor vrijstelling in aanmerking komen, wordt de vrijstelling toegepast voor het grootste of de grootste percelen.
Deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het onroerend goed.
4. Sociale woonorganisaties.

§ 3.- 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.
De vrijstelling, vermeld in § 3, geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste dertig meter. De vrijstelling wordt berekend door de vrijgestelde straatbreedte te vermenigvuldigen met de gemiddelde lengte van de onbebouwde bouwgrond of de onbebouwde kavel.

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

1. ingevolge hun oprichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
2. ingevolge het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023, 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 gehele jaar;
4. ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
5. ingevolge een vreemde oorzaak die de heffing plichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

§ 5.- Een vrijstelling wordt verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanslag verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en dit gedurende één jaar, te rekenen vanaf 1 januari dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanslag, 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.

§ 6.- Indien sommige mede-eigenaars van de activeringsheffing zijn vrijgesteld, terwijl dit niet het geval is voor andere mede-eigenaars, dan mag de activeringsheffing slechts gevorderd worden van de niet vrijgestelde mede-eigenaars in verhouding tot hun resterend deel in de bouwgrond of kavel.

- Art.6. De belasting is ondeelbaar en is voor het gehele aanslagjaar verschuldigd. Wijzigingen in de loop van het aanslagjaar hebben geen invloed op de belastingaanslag.
- Art.7. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.
- Art.8. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.
Het bezwaarschrift wordt op straffe van verval ingediend binnen drie maanden vanaf de datum waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag.
- Art.9. 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.
- Art.10. Kennis van dit besluit te geven aan de dienst financiën en de dienst omgeving.

De Algemeen Directeur
Benoit Willaert

Namens de Gemeenteraad:

De Voorzitter
Rik Lips

Nieuwpoort, 21 augustus 2025

Voor eensluidend afschrift: