

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD IN ZITTING OP 20
NOVEMBER 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;
Jolien Depondt: wd. Algemeen Directeur

Openbare Zitting

**15. BELASTING OP HET BOUWEN, HERBOUWEN, VERBOUWEN VAN GEBOUWEN EN
ONTBREKENDE PARKEERPLAATSEN - AANSLAGJAREN 2026-2031**

De Raad,

Gelet op art. 2, 40, 41, 252, 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. 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering dd. 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet dd. 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning zoals herhaaldelijk gewijzigd;

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

Gelet op het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement ontbreken van parkeerplaatsen dd. 16 augustus 2012;

Gelet op het raadsbesluit dd. 28 oktober 2021 houdende vaststelling van de belasting op ontbrekende parkeerplaatsen;

Gelet op het raadsbesluit dd. 28 oktober 2021 houdende vaststelling van de belasting op het bouwen en herbouwen van gebouwen;

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. 7 oktober 2025 om het belastingreglement op het bouwen, herbouwen, verbouwen van gebouwen en ontbrekende parkeerplaatsen – aanslagjaren 2026-2031 ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad;

Overwegende dat het bestuur diverse belastingreglementen inzake bouwen wenst samen te voegen en de administratieve opvolging te vereenvoudigen;

Overwegende dat het bouwen en herbouwen van gebouwen hinder en overlast veroorzaakt voor de omgeving en dat het dienvolgens gerechtvaardigd is om een financiële bijdrage te vragen hiervoor;

Overwegende dat deze hinder en overlast nog storender is in de drukbevolkte en -bezochte toeristische zone, zodat een differentiatie in tarief gepast is; dat overigens aangenomen mag worden dat de financiële draagkracht van de bouwprojecten in de toeristische zone groter is dan elders op het grondgebied van de stad;

Overwegende dat het aangewezen is om voor meergezinswoningen en groepswoningbouw te voorzien in een hoger tarief; de stad moet uitgebreidere taken en/of dienstverlening realiseren om de druk op bijkomend ruimtebeslag op haar grondgebied te ondervangen; de oprichting van dergelijke gebouwen zorgt voor een significante toename van het aantal inwoners en verblijvers in de stad, waarop de stad haar dienstverlening dient aan te passen;

Overwegende dat aangenomen mag worden dat een verbouwing zonder bijkomend volume een kleinere impact heeft op de omgeving en minder hinder en overlast veroorzaakt, zodat een lager tarief verantwoord is;

Overwegende dat het noodzakelijk is om houders van een omgevingsvergunning voldoende parkeerplaatsen te laten voorzien omdat de toenemende realisaties een verhoging van de parkeerdruk op het openbaar domein tot gevolg hebben;

Overwegende dat de stad streeft naar een kwalitatief en efficiënt ruimtegebruik;

Overwegende dat de stad het noodzakelijk acht een belasting te heffen op het ontbreken van parkeerplaatsen, aangezien de stad in die gevallen zelf moet instaan voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op het openbaar domein;

Overwegende dat de vrijstelling voor het herbouwen van gebouwen, vernield door een natuurramp, door oorlogsgeweld, door brand, vandalisme of terrorisme verantwoord is omwille van het overmachtsprincipe;

Overwegende dat de vrijstelling voor het bouwen, herbouwen of verbouwen van gebouwen, waarvoor geen onroerende voorheffing verschuldigd is, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, verantwoord is omwille van het gebruik / de bestemming van de desbetreffende onroerende goederen;

Overwegende dat het verantwoord is om het Agentschap Wonen in Vlaanderen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door haar erkende woonmaatschappijen vrij te stellen van de belasting, omdat deze een sociale opdracht vervullen waarbij winstbejag niet hun doelstelling is;

Overwegende dat hogere financiële rendementen ertoe leiden dat de ruimte bij voorkeur wordt ingevuld met residentiële functies, in combinatie met detailhandel, horeca, kantoorfuncties,...; dat industriële en landbouwactiviteiten uit de markt worden geprijsd door ontwikkelingen gericht op wonen, aangevuld met handel en kantoren; dat de stad het evenwel nodig acht om ook landbouw en industrie op haar grondgebied niet te ontmoedigen; dat verweving van industriële en landbouwactiviteiten in residentiële omgevingen bijdraagt tot de algemene vitaliteit van de stad;

Gelet op de financiële toestand van de stad;

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

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

Art.1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting gevestigd op:

- het bouwen, herbouwen en verbouwen van gebouwen;
- het ontbreken van de nodige parkeerplaatsen bij het optrekken van nieuwe gebouwen en bij het uitvoeren van verbouwingswerken, evenals bij wijzigingen van de bestemming van bestaande parkeerplaatsen.

Dit belastingreglement is van toepassing op:

- elke omgevingsvergunning waarvan de datum van de aflevering plaatsvindt vanaf 1 januari 2026;
- elke stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning die vóór 1 januari 2026 werd afgeleverd en waar een belasting op het bouwen en herbouwen van gebouwen en/of een belasting op ontbrekende parkeerplaatsen verschuldigd is, maar waarvan het belastbaar tijdstip zoals gedefinieerd in artikel 4.B. zich nog niet heeft voltrokken vóór 1 januari 2026;
- elk feit vanaf 1 januari 2026, dat overeenkomstig huidig reglement een belasting doet ontstaan.

Art.2. Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- gebouw: een gesloten en/of overdekt, bovengronds of ondergronds bouwwerk, dat dient of bestemd is, ofwel om mensen, dieren en voorwerpen onder te brengen, ofwel om economische goederen te vervaardigen of diensten te verstrekken. Een gebouw verwijst naar gelijk welke structuur die op blijvende wijze op een terrein opgetrokken of gebouwd wordt.
- eengezinswoning: gebouw bestaande uit één woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw;
- meergezinswoning: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee woon- of verblijfseenheden, desgevallend aangevuld met andere functies (niet-limitatieve voorbeelden hiervan zijn: appartementsgebouwen, woontorens, hotels, B&B's, ...);
- groepswoningbouw: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning, verblijf of andere functies, die één samenhangend geheel vormen (niet-limitatieve voorbeelden hiervan zijn: woonontwikkelingsprojecten, vakantieparken, ...);
- bouwen: het oprichten van een nieuwe woning of gebouw;
- herbouwen: slopen en opnieuw opbouwen van een woning of gebouw of een gedeelte ervan;
- verbouwen: aanpassen van een bestaande woning of gebouw, al dan niet met een toename of afname van het volume van de woning of het gebouw;
- bijkomend volume: het volume van de nieuw opgerichte woning of gebouw, het volume van de herbouwde woning of gebouw, en het toegenomen volume van de woning of het gebouw bij het verbouwen van een woning of gebouw.
- ontbrekende parkeerplaatsen: het verschil tussen het aantal parkeerplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren parkeerplaatsen, zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning;
- Zone I: alle percelen gelegen binnen de zone begrensd door het strand, de as van de Kinderlaan vanaf het strand tot aan de as van de Elisalaan, de as van de Elisalaan tot aan de as van de Albert I laan, de as van de Albert I laan tot aan de as van de Kaai, de as van de Kaai tot aan de as van de Kustweg en de as van de Kustweg overgaand in de gemeentegrens in de richting van de Noordzee tot op het strand. De zone omvat tevens elk perceel dat met minstens één zijde grenst aan de openbare weg waarvan de as in voorgaande opsomming is vermeld; zijnde alle percelen die aan deze wegen grenzen, aan beide zijden van de as.;
- Zone II: alle andere percelen gelegen op het grondgebied van Nieuwpoort.

Het zoneringsplan kan op eenvoudig verzoek worden ingezien bij de gemeentelijke diensten.

Art.3. De belasting wordt als volgt vastgesteld:

A Belasting op het bouwen, herbouwen en verbouwen van gebouwen

De belasting wordt vastgesteld per kubieke meter bijkomend volume, met inbegrip van de bruikbare ondergrondse gedeelten, doch met uitsluiting van de eigenlijke grondvesten. Elk gedeelte van een kubieke meter wordt geteld voor een gehele kubieke meter.

Indien een bouwproject zich uitstrekt over percelen in verschillende zones, wordt de belasting berekend pro rata het volume van het gebouw of de gebouwen dat zich in elke zone bevindt, aan het tarief van de respectieve zone.

De belasting bedraagt:

- voor meergezinswoningen en groepswoningbouw:
 - o 6,50 EUR per m³, ongeacht de zone
- voor industriegebouwen, landbouwgebouwen en loodsen, met uitzondering van het bewoonbaar gedeelte;

- 1,20 EUR per m³, ongeacht de zone
Het bewoonbaar gedeelte wordt belast overeenkomstig het van toepassing zijnde tarief, bepaald in a. of c.
- c. voor eengezinswoningen en andere gebouwen dan deze vermeld in a. en b.:
 - Zone I: 6,50 EUR per m³;
 - Zone II: 1,50 EUR per m³;

Wanneer er sprake is van een verbouwing zonder bijkomend volume, te weten wanneer het volume van de verbouwde woning of gebouw ongewijzigd is gebleven of is afgenomen, is een tarief van 50 EUR verschuldigd.

B Belasting op ontbrekende parkeerplaatsen

De belasting bedraagt 12.500 EUR per ontbrekende parkeerplaats.

Art.4. Belastbaar tijdstip

A Omgevingsvergunningen afgeleverd vanaf 1 januari 2026

De belastingen zoals bepaald in artikel 3 zijn verschuldigd bij de start van de werken ter verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen.

De belastingplichtige moet ten laatste binnen een termijn van één maand na de start der werken hiervan aangifte doen in het Omgevingsloket of via het digitale e-loket beschikbaar op de website van het stadsbestuur. Uitsluitend de belastingplichtigen die een omgevingsvergunning hebben aangevraagd op papier (uitzonderingsgevallen) mogen de aangifte van de start der werken indienen per post of per e-mail.

Bij een regularisatievergunning zonder bijkomend uit te voeren werken ontstaat de belastingschuld op het ogenblik dat de regularisatievergunning wordt afgeleverd.

B Stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen afgeleverd vóór 1 januari 2026

De belasting is verschuldigd vanaf het moment:

– dat het gebouw onder dak komt te staan. Hierbij wordt verstaan de afwerking van het gebouwde, herbouwde of verbouwde goed in die mate dat de ruwbouw is afgewerkt met inbegrip van de nok van het dak;

OF

– dat het gebouw of een gedeelte van het gebouw in gebruik genomen wordt.

De belastingplichtige moet ten laatste binnen een termijn van één maand nadat het gebouw onder dak is komen te staan of (gedeeltelijk) in gebruik werd genomen hiervan aangifte doen via één van de volgende kanalen:

- e-mail: financien@nieuwpoort.be

- post: Stadsbestuur Nieuwpoort, College van burgemeester en schepenen, t.a.v. Financiële dienst, Marktplaats 7, 8620 Nieuwpoort.

C Wijziging bestemming parkeerplaatsen

De belasting op ontbrekende parkeerplaatsen is eveneens verschuldigd indien de bestemming van de parkeerplaats(en) zodanig gewijzigd wordt dat niet meer voldaan wordt aan het reglement op het ontbreken van parkeerplaatsen.

De belastingplichtige moet ten laatste binnen een termijn van één maand nadat de bestemming van de parkeerplaats(en) werd gewijzigd hiervan aangifte doen via één van de volgende kanalen:

- e-mail: financien@nieuwpoot.be

- post: Stadsbestuur Nieuwpoot, College van burgemeester en schepenen, t.a.v. Financiële dienst, Marktplaats 7, 8620 Nieuwpoot.

Art.5. De belasting is verschuldigd door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Indien er meerdere aanvragers zijn, wordt de belasting in gelijke mate verdeeld over het aantal aanvragers. Elke aanvrager is hoofdelijk gehouden tot betaling van de totaliteit.

De eigenaar van het gebouw is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. Ingeval van onverdeeldheid zijn de onverdeelde eigenaars van het gebouw hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de parkeerplaats(en) indien de bestemming van de parkeerplaats(en) zodanig gewijzigd wordt dat niet meer voldaan wordt aan het reglement op het ontbreken van parkeerplaatsen.

Art.6. De belastingen voorzien in artikel 3.A. zijn niet verschuldigd voor de aanvragen die betrekking hebben op:

- het herbouwen van gebouwen die door een natuurramp of door oorlogsgeweld werden vernield, voor zover de natuurramp of het oorlogsgeweld erkend werd door de Federale Overheid. De vrijstelling geldt enkel voor de herbouwing die niet als vergroting van het vernielde gebouw kan worden aangezien;
- het herbouwen van gebouwen vernield door brand, vandalisme en terrorisme;
- het bouwen, herbouwen en verbouwen van onroerende goederen of delen van onroerende goederen, die vrijgesteld zijn van de onroerende voorheffing overeenkomstig artikel 2.1.6.0.1, 1°- 3° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;
- het bouwen, herbouwen en verbouwen van gebouwen door het Agentschap Wonen in Vlaanderen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door laatstgenoemden erkende woonmaatschappijen.

Art.7. Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 4 gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, wordt de aanslag ambtshalve gevestigd op basis van de gegevens waarover het stadsbestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Vooraleer de belasting ambtshalve wordt gevestigd, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruik te maken van de 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 kalenderdagen, te rekenen van de derde werkdag die volgt op de verzending van de betekening, om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 100%.

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

Art.8. 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.9. 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.10. 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.11. Kennis van dit besluit te geven aan de dienst financiën en de dienst omgeving.

De wd. Algemeen Directeur
Jolien Depondt

Namens de Gemeenteraad:

De Voorzitter
Rik Lips

Nieuwpoort, 20 november 2025

Voor eensluidend afschrift: