

BESLISSING VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 18/12/2025

OPENBARE ZITTING

Punt 36: Retributies en belastingen. Vaststellen van het belastingreglement op de activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels voor de aanslagjaren 2026-2031

Aanwezig	Steven Buyse, voorzitter gemeenteraad; Steve Vandenberghe, burgemeester; Vicky Dereere, Kelly Spillier, Lucas Vandendriessche, Alain Lynneel, Magali Vanhaeren, schepenen; Kristof Vermeire, Sandy Dobbelaere, Lars Cattrijsse, Randy Vanderputte, Erwin Poppe, Cindy Depoorter, Gregory Roelandt, Ronny Vanstechelman, Kris Costenoble, Filip Debaedts, Mike Beun, Marc Schepens, Hannelore Bulcke, Els Anseeuw, Noah Marchand, raadsleden; Jan Eerebout, algemeen directeur
-----------------	---

Afwezig met kennisgeving	Nathalie Van den Eeden, Maaïke Hemeleers, Marlies Coucke, raadsleden
---------------------------------	--

Bevoegd lid van het college	3° schepen L. Vandendriessche
------------------------------------	-------------------------------

Bevoegdheid	• artikel 170 §4 van de Grondwet • artikel 40 van het Decreet Lokaal Bestuur • artikel 3.2.5. van het decreet d.d. 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
--------------------	--

Juridische grond	• Decreet d.d. 15/07/1997 Vlaamse Wooncode, zoals tot op heden gewijzigd • Decreet d.d. 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals tot op heden gewijzigd • Decreet d.d. 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals tot op heden gewijzigd • Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 15/05/2009, zoals tot op heden gewijzigd • Decreet d.d. 29/03/2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft • Decreet d.d. 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning, zoals tot op heden gewijzigd • Besluit van de Vlaamse regering d.d. 27/11/2015 tot uitvoering van het decreet d.d. 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar
-------------------------	--

Verwijzingsdocumenten

- bijlagen, zoals tot op heden gewijzigd
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 d.d. 15/02/2019 van de Vlaamse Minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Gelijke Kansen, Wonen en Armoedebestrijding betreffende gemeentefiscaliteit
- financiële toestand van de gemeente

Feiten, context en argumentatie

- beslissing van de gemeenteraad d.d. 19/12/2022 houdende opheffen en opnieuw vaststellen van het belastingreglement op de activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels voor de aanslagjaren 2023-2025
- beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 01/12/2025 houdende voorstel tot vaststellen van belastingreglementen voor de periode 2026-2031 en retributiereglementen met ingang van het jaar 2026
- kennisneming door de gemeenteraad in zitting d.d. 18/12/2025 van de voorgestelde wijzigingen van belasting- en retributiereglementen

Aantal jaar eigenaar van een onbebouwd perceel	Berekeningswijze
1-3 jaar	(tarief x aantal m ² of minimumbelasting) x 1
4-6 jaar	(tarief x aantal m ² of minimumbelasting) x 2
7-9 jaar	(tarief x aantal m ² of minimumbelasting) x 3
10-12 jaar	(tarief x aantal m ² of minimumbelasting) x 4
Vanaf 13 ^e jaar onbebouwd	(tarief x aantal m ² of minimumbelasting) x 5

- Bij overdracht van het zakelijk recht vallen de verhogingen weg en wordt de belasting terug vanaf jaar 1 berekend.
- Jaren waarin er vrijstelling werd verkregen van de belasting, worden niet meegenomen in het berekenen van de verhoging.
- De jaarlijkse indexering volgens de index der consumptieprijzen wordt vervangen door een vaste jaarlijkse verhoging van 3 %.
- De motivatie die aan de grondslag ligt van het belastingreglement op de activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels is:
 - Het is wenselijk om realiseerbare onbebouwde percelen te activeren en grondspeculaties tegen te gaan. Potentiële woonlocaties moeten zoveel mogelijk vrijgemaakt worden.
 - Artikel 3.2.5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid machtigt de gemeenteraden tot het heffen van een jaarlijkse belasting op onbebouwde bouwgronden of op onbebouwde kavels.
 - De invoering van een activeringsheffing laat daarbij het

-
- gemeentebestuur toe om de eigenaars van dergelijke kavels aan te sporen over te gaan tot bebouwing.
- Dit reglement heeft tot doel dat grondeigenaars worden aangespoord om over te gaan tot bebouwing. Hoe groter het onbebouwd perceel hoe meer potentiële woonlocaties niet worden aangewend. Om deze reden wordt een progressief tarief ingevoerd. Bouwgronden die groter zijn dan 1.000 m² zullen vanaf de 1.001^e m² belast worden aan een hoger tarief.
 - De uitdrukkelijke vrijstelling die wordt toegekend aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen wordt ingegeven door een streven naar efficiënte inzet van publieke middelen. Het is wenselijk dat de beschikbare financiële middelen van deze huisvestingsactoren zo maximaal mogelijk naar de realisatie van sociale huisvesting kunnen vloeien. Een gemeentebelasting ten aanzien van deze actoren kan dit doel tegenwerken.
 - De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031 2G.GBB/0020-00/7371000/CBS/IP-geen

Stemmen

Bij gewone stemming:

- Er nemen 22 leden aan de stemming deel
- 18 ja (Steven Buyse, Steve Vandenberghe, Vicky Dereere, Kelly Spillier, Lucas Vandendriessche, Alain Lynneel, Magali Vanhaeren, Kristof Vermeire, Sandy Dobbelaere, Lars Cattrijsse, Randy Vanderputte, Erwin Poppe, Cindy Depoorter, Ronny Vanstechelman, Kris Costenoble, Hannelore Bulcke, Els Anseeuw, Noah Marchand), 4 onthoudingen (Gregory Roelandt, Filip Debaedts, Mike Beun, Marc Schepens).

Besluit

Artikel 1

Er wordt voor de aanslagjaren 2026-2031 een belasting op de onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen geheven.

Artikel 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 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt volgens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
2. kavels: de in een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning 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 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
Een kavel of bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 01/01 van het aanslagjaar, overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning
4. sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2 § 1 eerste lid 26° Vlaamse Wooncode
5. parking: een standplaats of meerdere standplaatsen voor het parkeren van voertuigen die daartoe is aangelegd en als dusdanig door het college van burgemeester en schepenen aanvaard wordt

6. register van onbebouwde percelen: het register vermeld in artikel 5.6.1 VCRO.

Artikel 3

- § 1. De activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels is verschuldigd door de persoon die op 01/01 van het aanslagjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel.
Indien er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker.
- § 2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels.
- § 3. In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 01/01 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.

Artikel 4

- § 1. De tarieven per m² worden als volgt vastgesteld:

Aanslagjaar	1-1.000 m ²	Vanaf 1.001 m ²	Minimumtarief
2026	1,56 EUR	3,00 EUR	300 EUR
2027	1,61 EUR	3,09 EUR	309 EUR
2028	1,66 EUR	3,18 EUR	318 EUR
2029	1,71 EUR	3,28 EUR	328 EUR
2030	1,76 EUR	3,38 EUR	338 EUR
2031	1,81 EUR	3,48 EUR	348 EUR

De belastbare oppervlakte wordt steeds uitgedrukt in volle vierkante meters. De gedeelten kleiner dan 0,5 m² worden weggelaten, gedeelten groter of gelijk aan 0,5m² worden aangerekend als een volle vierkante meter.

- § 2. Er wordt een verhoging van de belasting ingevoerd wanneer een perceel of kavel opnieuw een periode van drie jaar onbebouwd is gebleven. Deze verhoging kan maximaal vijfmaal doorgevoerd worden. Deze verhoging wordt niet retroactief doorgevoerd en wordt pas toegepast vanaf de inwerkingtreding van het belastingreglement. De belasting zal als volgt berekend worden:

Aantal jaar eigenaar van een onbebouwd perceel	Berekeningswijze
1-3 jaar	(tarief x aantal m ² of minimumbelasting) x 1
4-6 jaar	(tarief x aantal m ² of minimumbelasting) x 2
7-9 jaar	(tarief x aantal m ² of minimumbelasting) x 3
10-12 jaar	(tarief x aantal m ² of minimumbelasting) x 4
Vanaf 13 ^e jaar onbebouwd	(tarief x aantal m ² of

§ 3. Bij overdracht van het zakelijk recht vallen de verdubbelingen weg en wordt de belasting terug vanaf jaar 1 berekend.

§ 4. Jaren waarin er vrijstelling werd verkregen van de belasting, worden niet meegenomen bij het berekenen van de belasting.

Artikel 5

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

§ 2. Worden van de belasting vrijgesteld:

1. de eigenaar, opstalhouders, erfpachter of vruchtgebruiker van een enkele onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed
2. de bouwgronden en kavels met statuut van parking, zoals gedefinieerd in artikel 2
3. de ouders met kinderen ten laste, beperkt tot een onbebouwd perceel per kind ten laste.

De in 1 en 3 vermelde vrijstellingen gelden slechts gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed of, indien het goed op dat tijdstip reeds verworven is, gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op de eerste invoering van de belasting.

§ 3. Worden tevens van de belasting vrijgesteld: de bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd:

1. ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden
2. ingevolge het Vlaams Pachtdecreet d.d. 13/10/2023, 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 hele jaar
4. ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt.

§ 4 De activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels wordt niet geheven op percelen die voldoen aan een van de hiernavolgende voorwaarden:

1. ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel en ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel een ononderbroken ruimtelijk geheel
2. ze zijn eigendom van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

§ 5. De activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels is niet van toepassing voor de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning gedurende vijf jaar, te rekenen vanaf 01/01 van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg. Wanneer de verkaveling werken omvat, gedurende vijf jaar te rekenen vanaf 01/01 van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest, vermeld in artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning waarvoor het attest verleend wordt.

Artikel 6

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier.

Gedaan in bovenvermelde vergadering,
namens de gemeenteraad,

w.g. Jan Eerebout
algemeen directeur

w.g. Steven Buyse
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift,
Bredene, 24/12/2025

Jan Eerebout
algemeen directeur

Steven Buyse
voorzitter gemeenteraad