



zitting van 15 december 2025

Aanwezig: Koen Ringoot, voorzitter
Sander Loones, burgemeester
Patricia Vandenbroucke, Greet Verhaeghe, Björn Cools, Kirke Hillewaere, Lore Dezutter, schepenen
Stéphanie Anseeuw, Ivan Vancayseele, Bieke Dalle, Elwin Van Herck, Adelheid Hancke, Bart Pieters, Alain De Coster, Julie Paelinck, Dirk Decorte, Eddy Blomme, Danny Geryl, Dominique Vanbillemont, Jeroen Thieren, Sieglie Driesse, Elke Pillen, Katleen Calcoen, Carlos Vanden Bussche, Cindy Vlaminck, Greta Cambier, raadsleden
Joeri Stekelorum, algemeen directeur

VASTSTELLEN BELASTINGREGLEMENT OP DE ACTIVERINGSHEFFING VAN ONBEOUWDE BOUWGRONDEN EN ONBEOUWDE KAVELS - AANSLAGJAREN 2026 TOT EN MET 2031

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

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen, hierna afgekort als DGPB; dat hierin het minimumtarief decretaal verplicht wordt gesteld, dat dit minimumtarief gekoppeld is aan de evolutie van de ABEX-index;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, en latere wijzigingen, in het bijzonder op het artikel 40 §3, artikel 41 14°;

Gelet op de omzendbrief van 15 februari 2019 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding houdende de onderrichtingen betreffende de gemeentefiscaliteit

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

Overwegende de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat de gemeente het wenselijk acht om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan; dat het wenselijk is om realiseerbare onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente;

Overwegende dat de activeringsheffing eigenaars van die gronden en kavels daartoe aanspoort;

Overwegende het meerjarenplan van de gemeente Koksijde voor 2026-2031, meer bepaald het woonbeleid;

BESLUIT: Met 16 stemmen voor (Sander Loones, Patricia Vandenbroucke, Greet Verhaeghe, Björn Cools, Kirke Hillewaere, Lore Dezutter, Koen Ringoot, Ivan Vancayseele, Adelheid Hancke, Dirk Decorte, Eddy Blomme, Danny Geryl, Dominique Vanbillemont, Jeroen Thieren, Sieglie Driesse, Greta Cambier), 10 stemmen tegen (Stéphanie Anseeuw, Bieke Dalle, Elwin Van Herck, Bart Pieters, Alain De Coster, Julie Paelinck, Elke Pillen, Katleen Calcoen, Carlos Vanden Bussche, Cindy Vlaminck)

Art. 1. : definitie

- bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO en gelegen zijn in een woongebied of in een woonreservegebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt op grond van een vrijgavebesluit als vermeld in artikel 5.6.12 VCRO of op grond van een nog geldig principiële akkoord dat afgegeven werd overeenkomstig artikel 5.6.6, §2 VCRO of gevat was door artikel 5.6.6, §3 VCRO;
- kavels: de in een omgevingsvergunning tot 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 de omgevingsvergunning tot stedenbouwkundige handelingen.
- register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;
- sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 53° Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 2. : belastbaar feit

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting, genoemd activeringsheffing, gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Art. 3. : belastingplichtige



- §1. De activeringsheffing is ondeelbaar en voor het ganse aanslagjaar verschuldigd door de natuurlijke, feitelijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel.
- §2. Indien er een recht van vruchtgebruik of opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing ondeelbaar en voor het ganse aanslagjaar verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar vruchtgebruiker of erfpachter of opstalhouder is.
- §3. In geval van mede-eigendom, is iedere mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel. Elke mede-eigenaar is hoofdelijk gehouden tot betaling van de belasting.
- §4. In geval van multi-eigendom, is iedere multi-eigenaar belastingplichtig volgens zijn toegewezen deel. Elke multi-eigenaar is hoofdelijk gehouden tot betaling van de belasting.
- §5. Ingeval van overdracht van eigendom is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari die volgt op de datum waarop de overdracht van rechten onder de partijen heeft plaats gehad. Als datum van overdracht van rechten onder partijen wordt genomen de datum van het verlijden van de akte voor de notaris.

Art. 4. : berekeningsgrondslag en tarief

§1. De belasting wordt bepaald volgens het aantal jaren dat de onbebouwde bouwgrond of de onbebouwde kavel in het register van onbebouwde percelen staat opgenomen:

- 1e aanslagjaar*: 2,00 EUR/m²
- 2e aanslagjaar*: 2,20 EUR/m²
- 3e aanslagjaar*: 2,40 EUR/m²
- 4e aanslagjaar*: 2,60 EUR/m²
- 5e aanslagjaar*: 2,80 EUR/m²
- 6e aanslagjaar*: 3,00 EUR/m²
- 7e aanslagjaar*: 3,10 EUR/m²
- 8e aanslagjaar*: 3,20 EUR/m²
- 9e aanslagjaar*: 3,30 EUR/m²
- 10e aanslagjaar*: 3,40 EUR/m²
- 11e aanslagjaar*: 3,50 EUR/m²
- 12e aanslagjaar*: 3,60 EUR/m²
- 13e en volgende aanslagjaren*: 3,60 EUR/m²

* aantal aanslagjaren na verwerving van het zakelijk recht op het onroerend goed.

De minimale aanslag bedraagt 750 euro per onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel.

Onbebouwde bouwgronden of onbebouwde kavels verworven voorafgaand aan het jaar 2026 en reeds opgenomen in het register van onbebouwde percelen worden voor de toepassing van het tarief beschouwd als zijnde een jaar opgenomen in het register van onbebouwde percelen.

§2. De belasting is ineens en voor heel het jaar verschuldigd volgens de toestand op 1 januari van het aanslagjaar. De belasting is jaarlijks en ondeelbaar verschuldigd door de belastingplichtige

§3 De belasting is verschuldigd per onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning.

§4. Als oppervlakte van een onbebouwde bouwgrond geldt de oppervlakte die is vastgelegd in de kadastrale legger. Als oppervlakte van een onbebouwde kavel geldt de oppervlakte die is vastgelegd in de verkavelingsvergunning. De oppervlakte wordt afgerond naar de bovenliggende vierkante meter.

§5. Wanneer de onbebouwde bouwgrond volledig in een woongebied ligt wordt de belasting berekend op de volledige oppervlakte van de onbebouwde bouwgrond, los van de vraag of deze oppervlakte al dan niet volledig bebouwbaar is. Wanneer de onbebouwde bouwgrond niet volledig in een woongebied ligt wordt de belasting alleen berekend op het gedeelte van de oppervlakte gelegen in het woongebied. Het deel van de kavel waarbij de woonfunctie of aan de woonfunctie aanhorige functie uitgesloten is, wordt ook niet meegerekend als belastbare oppervlakte.

§6. Het optrekken van een gebouw dat niet strookt met de voor het hoofdgebouw voorgeschreven stedenbouwkundige voorschriften volstaat niet om het perceel als bebouwd te beschouwen.

§7. Samengevoegde percelen behouden ongeacht het tijdstip waarop ze in eigendom werden verkregen, elk hun eigen statuut van afzonderlijk perceel tot de bevoegde overheid toelating geeft om deze samen te voegen.

§8. Onbebouwde bouwgronden of onbebouwde kavels welke dienst doen als tuin naast het bebouwde perceel van de belastingplichtige, worden belast zolang er een omgevingsvergunning voor deze onbebouwde bouwgronden of onbebouwde kavels kan verkregen worden, dit in tegenstelling tot art. 3.2.9 van het decreet grond- en pandenbeleid. Na toelating van de bevoegde overheid tot samenvoeging met het perceel, waarop het hoofdgebouw zich bevindt, vervalt de activeringsheffing.

Art. 5. : vrijstellingen

De vrijstellingen voorzien in de artikelen 3.2.7 tot en met 3.2.11 van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid zijn niet van toepassing.

Enkel de vrijstellingen en ontheffingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de gemeente Koksijde.

§1. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

- a. de door de Vlaamse regering erkende woonmaatschappijen;
- b. sociale woonorganisatie zoals omschreven in artikel 1 en Vlabinvest apb;
- c. door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen;

§2. Een vrijstelling gedurende vijf aanslagjaren wordt toegekend aan

- a. de eigenaars en in voorkomend geval de erfpachters en de opstalhouders van één enkel onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland, hetgeen blijkt uit een recent attest afgeleverd door de FOD Financiën. Reeds toegekende vrijstellingen op basis van een vorig belastingreglement worden hiermee verrekend.
- b. de ouders met kinderen fiscaal ten laste (kind ten laste zoals bepaald volgens artikel 136 WIB 9 en dat de leeftijd van dertig jaar nog niet heeft bereikt en dat zelf nog geen volle drie jaar eigenaar is van een onbebouwde bouwgrond, onbebouwde kavel of woning in volle eigendom), beperkt tot één onbebouwde bouwgrond of één onbebouwde kavel per kind fiscaal ten laste, hetgeen blijkt uit de meest recente fiscale afrekening in de personenbelasting. Reeds toegekende vrijstellingen op basis van een vorig belastingreglement worden hiermee verrekend.

§3. De onbebouwde kavels begrepen in een verkavelingsvergunning die geen werken omvat of uitsluitend werken bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, worden vrijgesteld voor het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd verleend.

De onbebouwde kavels begrepen in een verkavelingsvergunning die wel werken omvat buiten de werken bestaande uit het aanleggen van nieuwe en/of aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen, voor het aanslagjaar volgend op het jaar waarin het attest is afgeleverd waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort of op onherroepelijke wijze door een bankinstelling werd verleend.

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

- a. ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- b. ingevolge het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
- c. ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw door een actief land- of tuinbouwbedrijf onder vorm van een eenmanszaak, rechtspersoon of andere bedrijfsvorm, gedurende het hele jaar;
- d. ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt.

§5. Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de belasting onder de overige mede-eigenaars, in verhouding tot hun deel in het perceel, verrekend.

§6. De door eerdere belastingreglementen verworven vrijstellingen blijven geldig en komen niet te vervallen.

Art. 6. : invordering

De belasting wordt door middel van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

De belasting moet worden betaald binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 7. : bezwaarprocedure

De belastingschuldige kan een bezwaar tegen deze belasting indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente. Het bezwaar moet worden gemotiveerd en ondertekend en op straffe van nietigheid schriftelijk worden ingediend. Het moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of van de kennisgeving van de aanslag. Indien de belastingschuldige gehoord wil worden, dient dit uitdrukkelijk gevraagd te worden in het bezwaarschrift.

Art. 8: bekendmaking

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.



Namens de leden van de gemeenteraad

(get.) Joeri Stekelorum,
algemeen directeur

(get.) Koen Ringoot,
voorzitter

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

[SIG01]