

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE
STAD IEPER

Zitting van 1 december 2025

Aanwezig: Sarah Bouton, Voorzitter
Katrien Desomer, Burgemeester
Emmily Talpe, Stephaan De Roo, Miguel Gheysens, Peter De Groote, Diego Desmadryl, Danny Metsu, Eva Ryde, Schepenen
Stefaan Williams, Ann-Sophie Himpe, Edouard Wallays, Jo Baert, Dimitry Soenen, Lies Sampers, Stijn Kimpe, Brecht Vangheluwe, Philip Bolle, Nathalie Vandamme, Wim Vandamme, Jeroen Bossaert, Andy Verkruysse, Joke Despeghel, Elvera Bibuljica, Marianne Deygers, Gregory Demeyere, Kim Louwyck, Ives Goudeseune, Thomas Kinoo, Saskia Dehollander, Nancy Six, Lieven Stubbe, Raadsleden
Stefan Depraetere, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Valentijn Despeghel, Raadslid

GR/2025/302	Activeringsheffing onbebouwde percelen.
--------------------	--

OVERWEGEND GEDEELTE

Juridische grondslag en bevoegdheden

Artikelen 41, 162 en 170 § 4 van de Grondwet;

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

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

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en latere wijzigingen;

Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 en wijzigingen (VCRO);

De omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.

Feiten, context en informatie

De stad wenst een actief woonbeleid te voeren en ervoor te zorgen dat er voldoende bouwpercelen beschikbaar zijn. Daarbij wenst ze te vermijden dat er teveel personen of rechtspersonen onbebouwde percelen in portefeuille houden waardoor er minder aanbod is op de markt en waardoor ook bijkomende woonuitbreiding mogelijk gehypothekeerd zou worden. In die zin is het opportuun om een belasting te heffen op de onbebouwde percelen. □

Gezien de activering van de onbebouwde percelen deel uitmaakt van het actief woonbeleid wordt ervoor geopteerd om de activeringsheffing □ te behouden en □ door te trekken naar de onbebouwde bouwgronden buiten verkavelingen. Het is dus wenselijk die onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels op de woonmarkt te krijgen. De invoering van de activeringsheffing laat het stadsbestuur toe om de eigenaars van die bouwgronden en kavels daartoe aan te sporen.

Het stedelijk reglement betreffende de activeringsheffing van 2 december 2019 vervalt op 31 december 2025.

Rekening houdend met de financiële toestand van de gemeente.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met 17 ja stemmen, 14 onthoudingen (de raadsleden Goudeseune, Bolle, Six, Verkruysse, Dehollander, N. Vandamme, W. Vandamme,

Bossaert, J. Despeghel, Bibuljica, Deygers, Demyere, Louwyck en Kinoo) en 1 niet gestemd (het raadslid Ryde) het volgende reglement goed te keuren:

Activeringsheffing onbebouwde percelen

Artikel 1: Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de onbebouwde percelen.

Artikel 2: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Onbebouwd perceel: elke onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel waarop de oprichting van een woning of een voor professioneel gebruik bestemd gebouw niet is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar;

2° Onbebouwde bouwgrond: elke grond gelegen in woongebied of een overeenkomstige gebiedscategorie volgens het plannenregister en palend aan de openbare weg die voldoende is uitgerust zoals bepaald in artikel 4.3.5. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarop geen bebouwing is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar.

3° Onbebouwde kavel: elke kavel in een niet-vervallen verkaveling waarop geen bebouwing is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar.

4° Sociale woonorganisatie: een organisatie vermeld in artikel 2, §1 eerste lid, 26° van de Vlaamse Wooncode.

5° Perceelsbreedte: de gemiddelde breedte van het perceel over de diepte van de eerste 25 m. Indien meerdere naast elkaar liggende percelen hetzelfde eigendomsstatuut hebben, wordt de breedte bepaald op basis van de totale breedte van deze percelen samen. De gemiddelde breedte wordt genomen op de bebouwbare diepte op het perceel. Indien het perceel een toerit naar het openbaar domein bevat, dan wordt de diepte van de eerste 25 m bepaald vanaf het punt waar het perceel voldoende breedte heeft om bebouwbaar te zijn. Indien het perceel minder dan 25 m diep is, wordt de gemiddelde breedte van het perceel over de diepte van het bebouwbaar deel van het perceel genomen.

6° Minimale perceelsbreedte: de minimale perceelsbreedte wordt bepaald door de voorschriften van een BPA of RUP, voor onbebouwde percelen die niet liggen in een BPA of RUP wordt de minimale perceelsbreedte bepaald door de typologie van bebouwing op naburige percelen:

Rijbebouwing binnen het KSG : 4,5 m.

Rijbebouwing buiten het KSG : 6 m.

Halfopen bebouwing : 9 m.

Open bebouwing : 12 m.

Artikel 3: Belastingplichtige

De belasting slaat op de eigendom en is verschuldigd door diegene die eigenaar is op 1 januari van het aanslagjaar.

In geval van recht van opstal of van recht van erfpacht is de belasting verschuldigd door de opstalhouder of de erfpachter, terwijl de eigenaar hoofdelijk mede de belasting verschuldigd is.

Wanneer sommige mede-eigenaars van de belasting vrijgesteld zijn, terwijl zulks niet het geval is voor andere mede-eigenaars, dan mag de belasting slechts gevorderd worden van de niet vrijgestelde mede-eigenaars in verhouding tot hun deel in het perceel.

In geval van overdracht van eigendom is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang op 1 januari die volgt op de datum waarop de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht van rechten onder partijen heeft plaats gehad.

Artikel 4: Tarief

§1. De belasting wordt als volgt vastgesteld:

- Tarief 1: vanaf het eerste aanslagjaar, dat een perceel wordt opgenomen in een kohier, dat in uitvoering van de activeringsheffing op onbebouwde percelen wordt opgemaakt.:

0,45 euro/m² van het belastbare perceel, met een minimum aanslag van 315,00 euro per perceel.

- Tarief 2: vanaf het tweede aanslagjaar, dat een perceel wordt opgenomen in een kohier, dat in uitvoering van de activeringsheffing op onbebouwde percelen wordt opgemaakt.:

0,60 euro/m² van het belastbare perceel, met een minimum aanslag van 375,00 euro per perceel.

Tarief 3: vanaf het derde aanslagjaar, dat een perceel wordt opgenomen in een kohier, dat in uitvoering van de activeringsheffing op onbebouwde percelen wordt opgemaakt.:

0,70 euro/m² van het belastbare perceel, met een minimum aanslag van 500,00 euro per perceel.

§2. Elk gedeelte van een vierkante meter wordt als een volledige vierkante meter beschouwd.

§3. Voor het berekenen van de oppervlakte van de onbebouwde bouwgrond wordt de volledige perceeloppervlakte, gelegen in de bestemming voor wonen, in rekening gebracht. Ingeval de onbebouwde bouwgrond een diepte heeft die groter is dan 50 m en het achterste deel van het perceel een andere bestemming heeft dan wonen (bv agrarisch gebied), wordt een diepte van 50 m uit de rooilijn in rekening gebracht.

§4. Voor het berekenen van de oppervlakte van de onbebouwde kavel wordt de volledige kaveloppervlakte in aanmerking genomen.

Artikel 5: Het voormelde tarief in artikel 4 wordt gekoppeld aan de evolutie van de gezondheidsindex en stemt overeen met de index van oktober 2025. Ze wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die aan de aanpassing voorafgaat.

Formule: (huidig tarief) x gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die aan de aanpassing voorafgaat / gezondheidsindexcijfer van oktober 2025. Het bedrag wordt afgerond naar boven, naar de eerstvolgende halve euro.

Artikel 6: Vrijstellingen

§1. Enkel de vrijstellingen opgenomen in dit artikel gelden voor uitvoering van onderhavig reglement.

§2. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

a) de eigenaars van één enkel onbebouwd perceel bij uitsluiting van enig ander onroerend goed in België of in het buitenland;

Deze vrijstelling vervalt met ingang van 1 januari volgend op de verwerving van een tweede onroerend goed.

b) de ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwd perceel per kind ten laste;

Voorgenoemde vrijstellingen van de eigenaars en ouders gelden slechts gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed, en kunnen aldus niet cumulatief worden toegepast.

c) de Sociale woonorganisaties;

d) de natuurlijke personen die eigenaar zijn van één enkel bebouwd perceel genieten van een vrijstelling van twee jaar bij aankoop van een onbebouwd perceel;

e) de verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning geen werken omvat, en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd toegekend;

f) de verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning werken omvat en dit gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar waarin de aanleg van wegenis voorlopig opgeleverd werd;

g) de eigenaars van percelen die ingevolge de bepalingen van de wet op de landpacht, niet voor bebouwing kunnen worden bestemd;

h) De eigenaars van onbebouwde percelen waarvan de perceelsbreedte kleiner is dan de minimale perceelsbreedte.

i) Indien het onbebouwde perceel vergund ingericht werd en gebruikt wordt voor een vergunde volwaardige beroepsactiviteit.

Zowel wat betreft de vaststelling van de belastingschuld als voor de vrijstelling onder paragraaf a) en b) hierboven, dient opgemerkt dat binnen het plangebied van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling samengevoegde kavels, ongeacht het tijdstip waarop ze in eigendom verkregen werden, elk hun eigen statuut van afzonderlijke kavels bewaren zolang door de bevoegde overheid geen toelating wordt gegeven tot samenvoeging. Dergelijke toelating komt enkel tot stand door een verkavelingswijziging overeenkomstig artikel 4.6.7 § 1 van de VCRO.

Artikel 7: De belastingplichtige ontvangt vanwege het stadsbestuur een aangifteformulier dat hij verplicht dient terug te sturen binnen de vijftien dagen. De belastingplichtige is vrijgesteld van aangifteplicht indien hij voor het vorig aanslagjaar werd aangeslagen en indien de belastbare toestand ongewijzigd is gebleven.

Artikel 8: Bij gebreke van een aangifte binnen de in artikel 7 vastgestelde termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve belast volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het college aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruik te maken van deze 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 vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Artikel 9: De overeenkomstig artikel 8 ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een bedrag, gelijk aan een vierde van de verschuldigde belasting, indien de belastingplichtige een eerste maal verzuimt aan de aangifteplicht, met de helft, indien de belastingplichtige voor een tweede of volgende keer verzuimt aan de aangifteplicht. Het bedrag van deze verhoging wordt ingekohierd.

Artikel 10: De verkoper van een onbebouwd perceel is verplicht binnen de 2 maanden na het verlijden van de authentieke akte, bij ter post aangetekende brief aan het stadsbestuur, dienst belastingen, mee te delen:

- a) volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar,
- b) datum van de akte en naam van de notaris,
- c) nauwkeurige aanduiding van het verkochte perceel.

Artikel 11: De belasting neemt een einde wanneer uiterlijk op 1 januari van het aanslagjaar de werken tot het bouwen van een tot woning bestemd gebouw, waarvoor een bouwvergunning werd afgeleverd, zijn aangevangen.

De aanvangsdatum van de werken dient tijdig en vooraf bij aangetekend schrijven aan het stadsbestuur meegedeeld te worden.

Artikel 12: De belasting wordt ingevorderd bij middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 13: De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de toezending van het aanslagbiljet.

Artikel 14: De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk of per duurzame drager worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren 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 vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Artikel 15: Het reglement zal door de burgemeester worden bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad, 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 deze bekendmaking.

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,
(get) SARAH BOUTON

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE

Voorzitter
SARAH BOUTON