

Aanwezig: Martin Obin, voorzitter; Koen Coupillie, burgemeester; Herlinde Rollez, Kurt Vanlerberghe, Greet Dever, Marc De Keyrel, Katleen Winne, schepenen; Marc Deprez, Mieke Vanrobaeys, Gaby Verstraete, Bert Laridon, Bieke Moerman, Inge Claeys, Jonas Debaillie, Dominique Mestdag, Johan Desender, Thierry Hardy, Alex Marchand, Stefaan David, Mieke Goemaere, Bart Gouwy, Pablo Lowagie, Marc Riviere, Geert Mabesoone, raadsleden; Marie Herman, algemeen directeur

25. Financiële dienst - Belastingen - Reglement inzake het heffen van een belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels - Belastingjaren 2026-2031 - Goedkeuring.

Bevoegdheid	• artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur
Juridische grond	• de artikelen 286 §1, 1°, 287 en 288 en de artikelen 330 tot en met 334 van het decreet lokaal bestuur • het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen • het bestuursdecreet van 07/12/2018 • het decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen, hierna de Vlaamse Wooncode genoemd • het decreet van 27/03/2009 houdende het grond- en pandendecreet, met latere wijzigingen, hierna afgekort als DGPB • de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO • de gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15/02/2019 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur • de omzendbrief KB/ABB 2025/1 van 18/07/2025 van de Vlaamse Regering houdende strategische meerjarenplannen 2026-2031 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus
Verwijzingsdocumenten	• de gemeenteraadsbeslissing van 28/11/2022 houdende de goedkeuring van de belasting op onbebouwde bouwgronden – belastingjaren 2023-2025 • de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21/10/2025 houdende de principiële goedkeuring van het reglement op het heffen van een belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels – belastingjaren 2026-2031
Feiten, context en argumentatie	• De belasting heeft in eerste plaats een stedenbouwkundig doel en is bestemd ter ondersteuning van het gemeentelijk grondbeleid: enerzijds het bewoonbaar maken en bebouwen van percelen die daartoe bestemd zijn en anderzijds het tegengaan van grondspeculatie door het stimuleren van de verkoop van deze percelen. • Het decreet grond- en pandenbeleid biedt gemeentebesturen de mogelijkheden om onbebouwde percelen te activeren. • Voor de volgende jaren wordt er een indexatieclausule in het reglement gevoegd.

- Omwille van de financiële behoefte van de stad is het nodig een belasting te heffen.

Stemming

21 ja-stemmen (Martin Obin, Koen Coupillie, Herlinde Rollez, Kurt Vanlerberghe, Greet Dever, Marc De Keyrel, Katleen Winne, Marc Deprez, Mieke Vanrobaeys, Gaby Verstraete, Bert Laridon, Bieke Moerman, Inge Claeys, Jonas Debaillie, Dominique Mestdagh, Thierry Hardy, Alex Marchand, Stefaan David, Mieke Goemaere, Bart Gouwy, Pablo Lowagie)
3 onthoudingen (Johan Desender, Marc Riviere, Geert Mabesoone)

Besluit

Artikel 1

De beslissing van de gemeenteraad van 28/11/2022 houdende het heffen van een belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels – Belastingjaren 2023-2025 wordt opgeheven met ingang van 01/01/2026.

Artikel 2

Goedkeuring te verlenen aan het reglement houdende het heffen van een belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels – Belastingjaren 2026-2031, als volgt:

Artikel 1 - Geldigheidsduur

Er wordt voor een termijn met ingang van 01/01/2026 en eindigend op 31/12/2031 een belasting gevestigd op de onbebouwde bouwgronden in woongebied en de onbebouwde kavels.

Artikel 2 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verwezen naar volgende definities:

- perceel: een geometrisch afgedeeld stuk grond (al dan niet bebouwd), dat kadastraal geregistreerd is en met kadastrale grenzen begrensd is, identificeerbaar middels zijn uniek kadastraal nummer;
- bouwgronden: percelen, 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 een overeenkomstige gebiedscategorie volgens het plannenregister;
- kavel: de in een vergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- onbebouwd perceel: elke onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel waarop de oprichting van een woning of een voor professioneel gebruik bestemd gebouw niet is aangevat

Artikel 3 - Belastbaar feit

Titularis zijn van het zakelijk recht van een onbebouwd perceel op 1 januari van het belastingjaar.

Artikel 4 - Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de titularis van het zakelijk recht op 1 januari van het aanslagjaar.

De belastingplichtigen zijn hoofdelijk gehouden tot deze belasting.

Artikel 5 - Tarieven

Het bedrag van de belasting bedraagt:

- 1,19 euro per vierkante meter oppervlakte van het onbebouwd perceel, met een minimum van 364,45 euro per onbebouwd perceel, indien de oprichting niet is aangevat op 1 januari van het belastingjaar;
- 1,53 euro per vierkante meter oppervlakte van het onbebouwd perceel, met een minimum van 520,20 euro per onbebouwd perceel, indien op 1 januari van het belastingjaar de bouwgrond of kavel meer dan één jaar onbebouwd is gebleven;
- 1,92 euro per vierkante meter oppervlakte van het onbebouwd perceel, met een minimum van 610,67 euro per onbebouwd perceel, indien op 1 januari van het belastingjaar het onbebouwd perceel meer dan twee jaar onbebouwd is gebleven;
- 2,32 euro per vierkante meter oppervlakte van het onbebouwd perceel, met een minimum van 763,42 euro per onbebouwd perceel indien op 1 januari van het belastingjaar het onbebouwd perceel meer dan drie jaar onbebouwd is gebleven.

De tarieven worden gekoppeld aan de evolutie van de consumptieprijsindex en stemt overeen met de index van september 2025. Het tarief wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het consumptieprijsindexcijfer van de maand september, die aan het aanslagjaar voorafgaat. De berekening van het nieuw tarief gebeurt volgens de volgende formule: Nieuw tarief = basistarief x (maal) nieuw indexcijfer / (gedeeld door) aanvangsindexcijfer. Bij de toepassing van deze formule wordt er afgerond op twee cijfers na de komma, waarbij uitkomsten van het derde cijfer na de komma van 4 of lager naar beneden worden afgerond en van 5 of hoger naar boven worden afgerond.

Voor het berekenen van de belasting wordt elk gedeelte van een vierkante meter steeds als een volledige vierkante meter beschouwd.

Voor onbebouwde bouwgrond deels gelegen in woongebied wordt enkel het deel gelegen in woongebied of daarmee gelijkgesteld gebied belast.

Voor het berekenen van de oppervlakte van het onbebouwd perceel wordt een maximum diepte van 50 meter vanaf de rooilijn in aanmerking genomen.

Artikel 5 - Vrijstellingen

Zijn vrijgesteld van de belasting:

§1. 1. de sociale woonorganisaties, de WVI, openbare besturen en autonome gemeentebedrijven gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het onbebouwd perceel.

2. de titularissen van een zakelijk recht van één onbebouwd perceel bij uitsluiting van enig ander onroerend goed in België of in het buitenland. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het onbebouwd perceel.

3. de titularissen van een zakelijk recht voor de onbebouwde percelen waarvan ze pas in de loop van het kalenderjaar voorafgaand aan het belastingjaar, titularis zijn geworden.

4. de titularissen van een zakelijk recht met kinderen, al dan niet ten laste, beperkt tot één onbebouwd perceel per kind. Deze vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het heffingsjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- 1° het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt;

2° het heeft nog geen volle drie jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont.

Het bewijs wordt jaarlijks geleverd door de belastingplichtige door middel van een kadastraal uittreksel dat kan aangevraagd worden bij de diensten van het Ministerie van Financiën, dienst kadaster;

5. de titularissen van een zakelijk recht van onbebouwde percelen die ingericht zijn als speelzones benut door erkende kinderdagverblijven, scholen en speelpleinwerkingen;

6. de titularissen van een zakelijk recht van een onbebouwde bouwgrond dat voor land- of tuinbouw wordt gebruikt. De vrijstelling voor grond dat voor land- of tuinbouw wordt gebruikt, geldt slechts indien deze gronden volledig en het hele jaar met dat oogmerk worden aangewend. Het bewijs wordt jaarlijks geleverd aan de hand van de formulieren en luchtfoto's, afgeleverd door de Vlaamse Landmaatschappij van het jaar voorafgaand aan het belastingjaar;

7. percelen in woonuitbreidingsgebied waarvoor geen definitief vrijgavebesluit van de gemeenteraad is tussengekomen.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het onbebouwd perceel niet voor bebouwing kan worden bestemd:

1. ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;

2. ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;

3. wanneer ingevolge de niet-bebouwbaarheid overeenkomstig de wetgeving op ruimtelijke ordening geen woning of een voor professioneel gebruik bestemd gebouw opgericht kan worden. Deze vrijstelling kan alleen ingeroepen worden wanneer hiervoor een geldig stedenbouwkundig attest afgeleverd werd;

4. volgend uit een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, de deputatie of de raad voor vergunningsbetwistingen.

§3. Een gedeeltelijke vrijstelling wordt verleend indien de voorbouwlijn de bebouwbare oppervlakte beperkt tot minder dan de helft van het onbebouwd perceel. In dat geval wordt een vrijstelling voorzien voor de oppervlakte tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.

§4. Een vrijstelling wordt verleend indien er voor het onbebouwd perceel:

1. een omgevingsvergunning werd bekomen. Deze vrijstelling geldt voor één jaar en moet worden ingeroepen voor het jaar volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning werd afgeleverd. Deze vrijstelling kan door een titularis van een zakelijk van een perceel slechts één maal worden ingeroepen;

2. een omgevingsvergunning voor verkaveling werd bekomen en deze vergunning geen werken omvat. Deze vrijstelling geldt voor één jaar en moet worden ingeroepen voor het jaar volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning voor verkaveling werd afgeleverd;

3. een omgevingsvergunning voor verkaveling werd bekomen en deze vergunning werken omvat. Deze vrijstelling geldt voor één jaar en moet worden ingeroepen voor het jaar volgend op het jaar waarin het attest bedoeld in artikel 4.2.16 §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd.

Artikel 6 - Wijze van inkohiering

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en

uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Bij de eerste aangifte ontvangt de belastingplichtige van het stadsbestuur een aangifteformulier en bezorgt dit ingevuld, ondertekend en gedateerd terug. De indiening kan gebeuren per post of digitaal. Indien de belastingplichtige geen aangifteformulier heeft ontvangen, kan deze het aangifteformulier kosteloos afhalen bij de bevoegde administratie (Financiële dienst, Heernisse 6, 8600 Diksmuide) of downloaden op de website van het stadsbestuur www.diksmuide.be. Zowel de belastingplichtigen die een aangifteformulier hebben ontvangen, als de belastingplichtigen die geen aangifteformulier hebben ontvangen, zijn ertoe gehouden om op uiterlijk 30 juni van het aanslagjaar aan het stadsbestuur de voor de aanslag noodzakelijk gegevens ter beschikking te stellen. Na een eerste aangifte, wordt de belasting automatisch geheven op basis van alle gegevens die bij het stadsbestuur gekend zijn.

De aangifte wordt bij voorkeur digitaal ingediend. Dit kan via aangifteformulier op de website (www.diksmuide.be/stad-bestuur/belastingen-en-retributies/overzicht-belastingen-en-retributies/belasting-op-onbebouwde-percelen) of via mail naar belastingen@diksmuide.be. Op papier richt je het aangifteformulier aan het College van burgemeester en schepenen, Grote Markt 6, 8600 Diksmuide.

De aangifte dient over de volgende gegevens te beschikken: de identiteit van de titularis van het zakelijk recht, de ligging en kadastrale gegevens van het perceel en de oppervlakte van het perceel.

Alle belastingplichtigen zijn ertoe gehouden elke wijziging van de bovenvermelde gegevens op eigen initiatief aan het stadsbestuur bekend te maken binnen de maand na wijziging ervan.

Bij gebreke van aangifte of bij onvolledigheid hiervan kan van ambtswege een proces-verbaal van vaststelling opgesteld worden. De vaststelling zal gebeurend door een beëdigd ambtenaar die daartoe een proces-verbaal opstelt. Het proces-verbaal wordt toegestuurd aan de belastingplichtige. Op basis van de vaststellingen opgenomen in het proces-verbaal wordt een aanslag gevestigd.

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte, kan de belasting ambtshalve gevestigd worden volgens de procedure voorzien in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd. Bij gebrek aan aangifte kan de ambtshalve in te kohieren belasting berekend worden op basis van de door de administratie gekende gegevens.

Op de ambtshalve ingekohierde belasting zal een belastingverhoging van 25% worden toegepast en afzonderlijk in het kohier en op het aanslagbiljet worden vermeld.

De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door de beëdigde ambtenaren. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot het tegendeel.

Artikel 8 - Procedure tot inning

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

Bij niet betaling gebeurt de invordering van de belastingen overeenkomstig de bepalingen in het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de

invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 9 - Bezwaarprocedure

Overeenkomstig de decretale bepalingen moet elk bezwaarschrift, op straffe van verval, worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, binnen de drie maanden waarop de belastingplichtige het aanslagbiljet heeft ontvangen of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van het aanslagbiljet. In geval van digitale verzending wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige. Het bezwaarschrift dient bij voorkeur online ingediend te worden (www.diksmuide.be/stad-bestuur/belastingen-en-retributies/bezwaarprocedure-belastingen). Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger dit in het bezwaarschrift vraagt, zal de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger uitgenodigd worden op een hoorzitting. Het indienen van een bezwaarschrift schorst of stuit de inningstermijn van de belasting niet. Elk schrijven dat aan een andere instantie of persoon is gericht kan niet als geldig bezwaarschrift worden aanzien.

Artikel 3

Dit reglement wordt bekendgemaakt conform artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 4

Dit reglement treedt in werking op 01/01/2026.

Gedaan in zitting ten date als boven.

Namens de gemeenteraad.

De algemeen directeur,
(get) Marie Herman

De voorzitter,
(get) Martin Obin

Voor eensluidend uittreksel, Diksmuide, 17 november 2025.

De gemachtigde ambtenaar
Artikel 126 van de Nieuwe Gemeentewet

Marie Herman

 Elektronisch ondertekend op
17/11/2025 door Marie Herman,
Algemeen Directeur

