
Stad Blankenberge

Uittreksel uit het notulenboek van de gemeenteraad

Zitting van 16 december 2025



Aanwezig:

Jill Broos, voorzitter;

Björn Prasse, burgemeester;

Sandy Buysschaert, Dennis Monte, Mitch De Geest, Benny Herpoel, Patrick De Meulenaere,

Kathy Kamoen, schepenen;

Philip Konings, Daphné Dumery, Annie De Pauw, Michèle Pauwels, Nadia Cloetens, Anneke Crevits,

Fatima Oumimoun, Liesbeth Verhaeghe, Bo Bentein, Gyllian Beschuyt, Killian Massez,

Lieven Vanneste, Anke Wesenbeek, Marc Dhondt, Fabienne Blontrock, Didier Teppa, Ingrid Lorez,

Bart Van den Bergh, gemeenteraadsleden;

Peter Verheyden, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Patrick De Klerck, gemeenteraadslid

Financiën. Activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden. Reglement aanslagjaren 2026-2031. Goedkeuring. Stemming.

Bevoegdheid, wetten en reglementen

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

Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Decreet Lokaal Bestuur;

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort "VCRO";

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Aanleiding en context

Op het grondgebied van de stad Blankenberge zijn vele percelen gelegen die voor bebouwing in aanmerking komen maar die echter braak liggen. Het is wenselijk om efficiënter realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren. De invoering van een activeringsheffing laat de stad Blankenberge toe om de eigenaars daartoe aan te sporen. Op die manier wordt ook grondspeculatie tegengegaan.

Het is aanneembaar dat bepaalde onbebouwde gronden meer vatbaar zijn voor speculatie dan andere onbebouwde gronden.

Een differentiatie van de tarieven is nodig omdat de waarde van het perceel heel sterk kan verschillen rekening houdende met het aantal toegelaten bouwlagen.

Zo is het onbetwistbaar dat een onbebouwde grond bestemd voor bebouwing met meerdere bouwlagen (= meerdere woonentiteiten) meer voor grondspeculatie vatbaar is, zeker wanneer het aantal bouwlagen het aantal overschrijdt dat gemiddeld wordt gebruikt door inwoners voor eigen privaat

gebruik.

Een bijzondere tariefverhoging wordt doorgevoerd voor deze gronden die objectief gezien zeer vatbaar zijn voor speculatie. Dit is des te meer het geval voor gronden waarvoor een hoger aantal bouwlagen kan worden toegestaan. In die zin wordt het bedrag van de belasting vermeerderd vanaf het vierde aanslagjaar na verwerving van het zakelijk recht op het perceel. Deze vermeerdering is uitsluitend van toepassing op percelen bestemd voor een bebouwing van minstens vier bouwlagen. Op deze manier wenst de stad de speculatie in de tijd te beperken.

In een kustgemeente zijn gronden met verhoogd speculatierisico objectief te lokaliseren aan de hand van het aantal bouwlagen, al dan niet gecombineerd met de vaststelling dat de verwerving van het zakelijk recht niet geleid heeft tot een bebouwd karakter.

Met het aantal onbebouwde bouwlagen verhoogt ook de nefaste invloed op het woonbeleid en de leefbaarheid van de stad.

Conform artikel 3.2.9 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid is het aangewezen om een vrijstelling op te nemen voor percelen die toebehoren aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel en daarmee één ononderbroken ruimtelijk geheel vormen. Dergelijke groene ruimtes geven immers aan de buurt een meerwaarde.

De vrijstelling die wordt toegekend aan de sociale woonorganisaties 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 financiële toestand van de stad Blankenberge vergt de invoering van rendabele belastingen zodat een financieel evenwicht kan bereikt worden in het meerjarenplan.

Verwijzingsdocumenten

Belastingreglement activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 13 december 2022.

Financieel

JBR: BP2026_2031-0/GBB-BE/0020-00/7371000/STAD/SFI/IP-GEEN/O/O

Stemming

Met eenparigheid van stemmen

Besluit

Enig artikel.

De gemeenteraad beslist om een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels te vestigen waarvan de tekst luidt als volgt:

ACTIVERINGSHEFFING OP ONBEBOUWDE BOUWGRONDEN EN KAVELS

Artikel 1.

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 jaarlijks een activeringsheffing gevestigd op de

onbebouwde bouwgronden en kavels op het grondgebied van de gemeente die in het register van onbebouwde percelen zijn opgenomen.

Artikel 2.

In 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 VCRO en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 VCRO.
2. **Kavels:** De in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen grenzend aan een openbare weg of volgens goedgekeurd verkavelingsplan aan te leggen openbare weg.
3. **Onbebouwd:** beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO.
4. **Bebouwd:** een bouwgrond of kavel waarop ingevolge een verleende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning, de bouwwerken werden aangevat en minimaal over de hele oppervlakte tot boven het maaiveld zijn uitgevoerd. De afwerking dient in de loop van het belastingjaar een normaal verloop te kennen, zonder de noodzaak dat dit gebouw tijdens dat belastingjaar volledig is afgewerkt.
5. **Register van onbebouwde percelen:** het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO.
6. **Sociale woonorganisatie:** een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode.
7. **Voldoende uitgeruste weg:** een weg voorzien van een duurzame verharding, water- en elektriciteitsbedeling.
8. **Bouwlaag;** het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van de kelder.

Artikel 3.

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de bouwgrond of kavel die op 1 januari van het aanslagjaar in het register van onbebouwde percelen zijn opgenomen.

Indien er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op 1 januari van het aanslagjaar. De naakte eigenaar is hoofdelijk gehouden tot betaling van de belasting.

In geval van mede-eigendom, is iedere mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel. Ze zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

In geval van eigendomsoverdracht is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem het eigendom toekent. Als datum van authentieke akte wordt genomen de datum van het verlijden van de akte voor de notaris. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

Artikel 4.

- §1. De belasting is differentieel en wordt vastgesteld volgens het maximaal aantal toegelaten bouwlagen:

voor het aanslagjaar 2026:

Klasse	Bedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg	Minimumaanslag per bouwperceel
Percelen bestemd voor bebouwing		
a) t.e.m. 2 bouwlagen	€ 79,00	€ 789,00
b) t.e.m. 3 bouwlagen	€ 118,00	€ 789,00
c) t.e.m. 4 bouwlagen	€ 158,00	€ 789,00
d) t.e.m. 5 bouwlagen	€ 296,00	€ 789,00
e) t.e.m. 6 bouwlagen	€ 355,00	€ 789,00
f) t.e.m. 7 bouwlagen	€ 414,00	€ 789,00
e) t.e.m. 8 bouwlagen	€ 473,00	€ 789,00
g) t.e.m. 9 bouwlagen	€ 532,00	€ 789,00
h) t.e.m. 10 bouwlagen	€ 592,00	€ 789,00
h) meer dan 10 bouwlagen	€ 651,00	€ 789,00

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. Elk gedeelte van een meter wordt verwaarloosd.

Indien een perceel paalt aan twee of meer straten zal de volledige perceellengte langsheen de twee of meer straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen.

§2. Voor de percelen bestemd voor een bebouwing van meer dan drie tot en met zes bouwlagen wordt volgende tariefverhoging toegepast:

Vanaf het 4^e aanslagjaar na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg vermeerderd met 50 %;

Vanaf het 5^e aanslagjaar na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg vermeerderd met 100 %;

Vanaf het 6^e aanslagjaar na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg vermeerderd met 150 %;

Vanaf het 7^e aanslagjaar na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg vermeerderd met 200 %;

Vanaf het 8^e en volgende aanslagjaren na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg vermeerderd met 250 %.

§3. Voor de percelen bestemd voor een bebouwing van meer dan zes bouwlagen wordt volgende tariefverhoging toegepast:

Vanaf het 4^e aanslagjaar na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg vermeerderd met 100 %;

Vanaf het 5^e aanslagjaar na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg

vermeerderd met 200 %;

Vanaf het 6^e aanslagjaar na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg vermeerderd met 300 %;

Vanaf het 7^e aanslagjaar na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg vermeerderd met 400 %;

Vanaf het 8^e en volgende aanslagjaren na verwerving van het zakelijk recht op het perceel wordt het basisbedrag per strekkende meter van de bouwgrond of kavel palend aan de openbare weg vermeerderd met 500 %.

Artikel 5.

Vanaf het aanslagjaar 2027 worden de in artikel 4,§1, genoemde tarieven, jaarlijks geïndexeerd volgens de ABEX-index. De belasting wordt als volgt berekend:

$$\text{bedrag aanslagjaar } X = \frac{\text{bedrag aanslagjaar 2026 x index oktoberjaar } (X - 1)}{\text{index oktober 2025}}$$

Het geïndexeerde bedrag wordt afgerond naar boven, naar het eerstvolgend veelvoud van 1,00 EUR.

Artikel 6.

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

§2. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° De eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond of van één onbebouwde kavel, bestemd voor de bouw van een ééngesinswoning, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland. Het in eigendom bezitten van een ander onroerend goed (zowel bebouwd als onbebouwd) volstaat om het voordeel van de vrijstelling te verliezen;
Deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed. De genoemde eigenaar dient om in aanmerking te komen voor de vrijstelling, een attest af te leveren, afgeleverd door het Kantoor der Registratie van zijn woongebied, waarin bevestigd wordt dat hij voor het laatste aanslagjaar enkel eigenaar is van één enkel onbebouwd perceel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of in het buitenland. Deze vrijstelling vervalt met ingang van 1 januari volgend op de verwerving van een tweede onroerend goed;
Indien de eigenaar de bouwgrond of kavel verwierf van een bloed- of aanverwant in de 1^e, 2^e of 3^e graad, is de vrijstelling niet van toepassing. Als de overdracht gebeurde bij erfenis of testament, heeft de verkrijger wel recht op de voorwaardelijke vrijstelling, vanaf de datum van de vereffening.
Indien er een eigendomsoverdracht plaatsvond tussen partijen (koper en verkoper) waarbij de ene partij rechtstreeks of onrechtstreeks over meer dan 10% van de aandelen beschikt van de andere partij, is de vrijstelling voor de koper eveneens niet van toepassing.
- 2° De sociale woonorganisaties;
- 3° Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

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

- 1° Als gevolg van hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- 2° Als gevolg van de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle

- middelen rechtens mag worden geleverd;
- 3° Als gevolg van hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar;
 - 4° Als gevolg van een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
 - 5° Als gevolg van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgrond of kavel, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.
- §4. De activeringsheffing wordt niet geheven op percelen die voldoen aan de volgende dubbele voorwaarde:
- 1° Ze behoren toe aan de dezelfde eigenaar van deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;
 - 2° Ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel. Deze vrijstelling geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste 30 meter.
- §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.

Artikel 7.

De belastbare elementen worden vastgesteld door het stadsbestuur.

De belastingschuldigen of hun vertegenwoordigers moeten te allen tijde op verzoek van de met de controle belaste persoon van het lokaal bestuur de nodige inlichtingen verstrekken.

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

Artikel 10.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag een bezwaarschrift indienen bij de bevoegde overheid, die handelt als administratieve overheid.

Het bezwaar moet worden gemotiveerd en ondertekend zijn en schriftelijk, of via duurzame drager worden ingediend.

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. Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag die volgt op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die gehoord wenst te worden, dient dit verzoek uitdrukkelijk in het bezwaarschrift te vermelden.

Aangaande het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd.

Gedaan in bovenvermelde zitting
Namens de gemeenteraad

(get) P. Verheyden
algemeen directeur

(get) J. Broos
voorzitter

Voor eensluidend afschrift
Blankenberge, 16/12/2025

Peter Verheyden
algemeen directeur



Jill Broos
voorzitter