

Aanwezig:

36 raadsleden

Luc Martens: burgemeester
Bart Wenes: voorzitter gemeenteraad
Michèle Hostekint, Filiep Bouckenooghe, Griet Coppé, Henk Kindt, Nathalie Muylle, Kris Declercq, José Debels en Marc Vanwalleghem, schepenen;
Frans Dochy, Dirk Lievens, Filip Deforche, Frederik Declercq, Geert Huyghe, Ria Vanzieleghem, Annelies Carron, Tania Feys, Cyriel Ameye, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Francis Reynaert, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt, Gerdi Casier, Frederik Nuytten, Leen Sercu, Immanuel De Reuse, Yana Debusschere en Stefaan Van Coillie raadsleden.
Geert Depondt, OCMW-voorzitter-schepen: met raadgevende stem.
Geert Sintobin, stadssecretaris.

Activeringsheffing op onbebouwde kavels gelegen in een niet-vervallen verkaveling

De gemeenteraad,

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen, hierna Vlaamse Wooncode genoemd;

Gelet op de artikelen 42, 43 en 186 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen, hierna Gemeentedecreet genoemd.

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, Belgisch Staatsblad 4 juli 2008; en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB; en latere wijzigingen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, afgekort als VCRO; en latere wijzigingen;

Gelet op de Gemeenteraadsbeslissing van 17.12.2013, houdende heffing van een directe belasting op onbebouwde grond, gelegen in een niet-vervallen verkaveling voor het aanslagjaar 2014;

Gelet op 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; Overwegende dat het wenselijk is om realiseerbare onbebouwde kavels te activeren in de gemeente;

Overwegende dat de activeringsheffing de gemeente toelaat om de eigenaars van die kavels daartoe aan te sporen;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

BESLUIT, Met algemene stemmen – 16 onthoudingen (Annelies Carron, Francis Reynaert, Filip Deforche, Cyriel Ameye, Immanuel De Reuse, Frederik Declercq, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt)

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1) Kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- 2) Onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO;

Een kavel wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning.

- 3) Register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;

Artikel 2: Belastbare grondslag

Er wordt voor de aanslagjaren 2015 tot en met 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de onbebouwde kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

Als niet-bebouwde kavel wordt enerzijds beschouwd; elke kavel als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning, waarop, ingevolge een verleende stedenbouwkundige vergunning, de oprichting van een voor bewoning bestemd gebouw niet is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar.

Als niet-bebouwde kavel wordt anderzijds beschouwd; elke kavel als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning, waarop geen stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en waar geen voor bewoning bestemd gebouw werd opgericht.

Artikel 3: Belastingplichtige

§1. De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de kavel.

In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem de eigendom toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

In geval van mede-eigendom, is ieder mede-eigenaar belastingplichtig voor zijn wettelijk deel.

§2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

Artikel 4: Berekening van de belasting

De belasting wordt als volgt vastgesteld :

- Tarief 1: voor het eerste aanslagjaar, dat een kavel wordt opgenomen in een kohier, dat in uitvoering van een belastingreglement betreffende niet-bebouwde kavels gelegen in een niet-ervallen verkaveling wordt opgemaakt.:
25,00 euro/streckende meter lengte van de grond palend aan de openbare weg of breedte van de kavel geprojecteerd op de openbare weg, evenwel met een minimale aanslag van **375,00 euro**.
- Tarief 2: voor het tweede aanslagjaar, dat een kavel wordt opgenomen in een kohier, dat in uitvoering van een belastingreglement betreffende niet-bebouwde kavels gelegen in een niet-ervallen verkaveling wordt opgemaakt:
30,00 euro/streckende meter lengte van de kavel palend aan de openbare weg of breedte van de kavel geprojecteerd op de openbare weg, evenwel met een minimale aanslag van **450,00 euro**.
- Tarief 3: vanaf het derde aanslagjaar en volgende, dat een kavel wordt opgenomen in een kohier, dat in uitvoering van een belastingreglement betreffende niet-bebouwde kavels gelegen in een niet-ervallen verkaveling wordt opgemaakt:
35,00 euro/streckende meter lengte van de kavel palend aan de openbare weg of breedte van de kavel geprojecteerd op de openbare weg, evenwel met een minimale aanslag van **525,00 euro**.

Wanneer een kavel paalt aan twee of meer straten, zal de grootste gevellengte langs een van die straten als grondslag van de belastingberekening in aanmerking komen.

Indien het een hoekkavel betreft, wordt de grootste van de rechte gevellengte in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgesneden hoek.

Met hoekkavel wordt bedoeld: de kavel waarvan de hoek gevormd door het snijpunt van de rooilijnen minder dan 135° bedraagt.

Artikel 5: Vrijstellingen

§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, opstalhouders of erfpachters van één enkele niet-bebouwde kavel. Eigendom van enig ander onroerend goed, gelegen in België of het buitenland, doet de vrijstelling teniet. (attest kadaster bijvoegen)
Bij gedwongen mede-eigendom van enig ander onroerend goed, gelegen in België of het buitenland blijft de vrijstelling behouden gedurende maximum drie aanslagjaren, vanaf het ontstaan van de gedwongen mede-eigendom. (attest kadaster bijvoegen)
2. De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwde kavel per kind ten laste. Wordt ook beschouwd als kind ten laste: het kind, ongeacht de leeftijd, dat voor 66% invalide werd verklaard en is ingeschreven op het thuisadres. (attest Ministerie Sociale Voorzorg of onderwijsinstelling bijvoegen)

Let wel ! De vrijstellingen onder §2 - 1 en 2 gelden slechts gedurende vijf aanslagjaren die volgen op de verwerving van de kavel, en kunnen aldus niet cumulatief worden toegepast.

3. De natuurlijke - en rechtspersonen, die een niet-bebouwde kavel hebben verworven: gedurende twee aanslagjaren die volgen op de datum van het verlijden van de notariële akte;
Deze vrijstelling geldt niet indien de overdracht van het zakelijk recht, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk onder bezwarende titel of om niet geschiedt tussen twee of meer rechtspersonen, tenzij de belastingplichtige onomstotelijk kan bewijzen dat tussen de twee rechtspersonen geen enkele verbondenheid bestaat, noch op het vlak van aandeelhouderschap, noch op het vlak van bestuurders/zaakvoerders, noch op enige andere wijze. Teneinde dit aan te tonen zal de belastingplichtige alle nodige stukken dienen voor te leggen.
4. De natuurlijke- en rechtspersonen die eigenaar zijn van een kavel en die voor de kavel een bouwaanvraag hebben ingediend, waarvoor, ingevolge de nog niet beëindigde verkavelingswerken, nog geen bouwvergunning werd afgeleverd.
5. De minderjarige kinderen, eigenaars van één enkele niet-bebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed, gelegen in België of in het buitenland, vermeerderd met vijf aanslagjaren die volgen op het aanslagjaar waarin de minderjarigheid ten einde loopt.
6. De VMSW en de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.
7. De eigenaars van kavels die ingevolge de bepalingen van de wet op de landpacht, niet voor bebouwing kunnen worden bestemd.(kopie landpachtovereenkomst bijvoegen)
8. De eigenaars van kavels die overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bouwtechnisch niet voor bebouwing in aanmerking kunnen komen.
9. De natuurlijke - en rechtspersonen die zich in een geval van overmacht bevinden.
Het college van burgemeester en schepenen beslist over elk individueel geval;

§3. De activeringsheffing wordt niet geheven op onbebouwde kavels die voldoen aan de hiernavolgende voorwaarde:

wanneer een belastingplichtige, al of niet samen met zijn/haar echtgeno(o)t(e), of, met zijn/haar wettelijk samenwonende partner, eigenaar is van twee aan elkaar palende kavels, als zodanig vermeld in de verkavelingsvergunning, en wanneer op het ene lot een gebouw werd gebouwd, en de andere kavel er een harmonisch en/of functioneel geheel mee vormt.

§4. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld : de VERKAVELAARS of in voorkomend geval de opdrachtgevende eigenaar(s), opstalhouder(s) of erfpachter(s) die houder zijn van een eerste verkavelingsvergunning

1° die GEEN werken omvat, dit gedurende het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de eerste verkavelingsvergunning werd goedgekeurd in laatste administratieve aanleg

2° die WEL werken omvat, dit gedurende drie aanslagjaren volgend op het jaar waarin de eerste verkavelingsvergunning werd goedgekeurd in laatste administratieve aanleg

Artikel 6 – Aangifteplicht

De belastingplichtige ontvangt vanwege het stadsbestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, voor de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd. De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden, uiterlijk op 31 mei van het aanslagjaar, aan het stadsbestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

Bij gebrek aan aangifte binnen de vastgestelde termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve ingekohierd volgens de gegevens waarover het stadsbestuur 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 van de derde werkdag die volgt op de verzending van die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Artikel 7: belastingverhoging

Op de overeenkomstig artikel 6 ambtshalve ingekohierde belasting zal een belastingverhoging worden toegepast van :

- 20 % van de verschuldigde belasting, bij de eerste overtreding ;
- 50 % van de verschuldigde belasting, vanaf de tweede tot en met de vierde overtreding
- 100 % van de verschuldigde belasting, vanaf de vijfde overtreding

Het bedrag van deze verhoging wordt ingekohierd.

Een correcte aangifte herstelt de goede trouw in hoofde van de belastingplichtige volledig.

Artikel 8: Inkohiering

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

Artikel 9: Betaling van de heffing

De activeringsheffing moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10: Bezwaar tegen de aanslag

De belastingschuldige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen volgens de modaliteiten van het decreet van 30 mei 2008 en later wijzigingen.

Artikel 11:

De gemeenteraadsbeslissing van 17.12.2013, houdende heffing van een directe belasting op onbebouwde grond, gelegen in een niet-vervallen verkaveling, wordt hierbij opgeheven vanaf 01.01.2015.

Artikel 12

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus gedaan in openbare vergadering van 16 december 2014

(get)Geert Sintobin
Stadssecretaris

(get)Bart Wenes
Voorzitter gemeenteraad

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Geert Sintobin
Stadssecretaris

Luc Martens
Burgemeester