

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 2013-12-03

Aanwezig Jean DUIJSENS, voorzitter
Huub BROERS, burgemeester
Jacky HERENS, William NIJSSEN, José SMEETS, schepenen
Anne-Mie PALMANS-CASIER, Jean LEVAUX, Armel WYNANTS,
Yolanda DAEMS, Grégory HAPPART, Rik TOMSIN, Benoît HOUBIERS,
Jean-Marie GEELLEN, Mathieu PAGGEN, raadsleden
Dragan MARKOVIC, secretaris

PUNT 16.

Belasting op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels 2014-2019

Gelet op de financiële toestand van de gemeente

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet voor de artikelen die nog van toepassing zijn

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen

Gelet op het decreet van 28 april 1993 houdende regeling voor het Vlaamse gewest van het administratief toezicht op de gemeenten en latere wijzigingen

Gelet op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteit- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, hierna het Kamerdecreet genoemd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna Decreet grond- en pandenbeleid genoemd, en gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO;

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 gronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente, en overwegende dat de invoering van een activeringsheffing/belasting op onbebouwde bouwgronden de gemeente toelaat om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen;

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

Besluit

met 14 stemmen voor, 0 stemmen tegen, 0 onthoudingen, 0 ongeldige stemmen en 0 leden stemmen niet

Naam	Ja	Neen	Onth	Ong	Niet
Broers Huub	X				
Herens Jacky	X				
Nijssen William	X				
Duijsens Jean	X				
Daems Yolanda	X				
Tomsin Rik	X				
Slootmaekers Marina	-				
Geelen Jean-Marie	X				
Casier Anne-Mie	X				
Paggen Mathieu	X				

Naam	Ja	Neen	Onth	Ong	Niet
Smeets José	X				
Levaux Jean	X				
Wynants Armel	X				
Happart Grégory	X				
Houbiers Benoît	X				

ARTIKEL 1

BASIS

Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een jaarlijkse belasting geheven op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen, niet-bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen, alsook op niet-bebouwde gronden gelegen in woongebieden en gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Deze belasting wordt **activeringsheffing** genoemd.

ARTIKEL 2

DEFINITIES

Voor de toepassing van dit gemeentelijk reglement wordt verstaan onder:

1. **Activeringsheffing:** belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels zoals gedefinieerd in artikel 1 van dit reglement.
2. **Administratie:** de gemeentelijke dienst R.O., bij voorkeur in samenwerking met een gespecialiseerde organisatie op het vlak van woonbeleid zoals STEBO vzw, die het terreinonderzoek kan uitvoeren;
3. **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen of het gedelegeerde personeelslid, vermeld in artikel 2.2.7, §5 van het grond- en pandendecreet;
4. **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen
 - een aangetekend schrijven;
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - elke andere door de administratie toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
5. **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;
6. **Decreet:** het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en de latere aanpassingen;
7. **Kavels:** de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
8. **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 een stedenbouwkundige vergunning.
9. **Register van onbebouwde percelen:** het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;
10. **Sociale woonorganisatie:** een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode;
11. **VCRO:** Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
12. **Zakelijk gerechtigde:** de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

ARTIKEL 3

BELASTINGPLICHTIGE EN HEFFING

§1. De activeringsheffing is ondeelbaar en voor het ganse aanslagjaar verschuldigd door de zakelijke gerechtigde die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel. Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

§2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing. In geval van mede-eigendom, is iedere mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

§3. 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 het eigendom toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

§4 De nieuwe eigenaar is verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 1 januari van het jaar volgend op de eigendomsoverdracht, en dit met opgave van de datum van de akte en de nauwkeurige aanduiding van de identiteit van de vorige eigenaar en van het betrokken perceel.

ARTIKEL 4

§1. Het eenheidsbedrag van de activeringsheffing wordt vastgesteld op 250,00 EURO. Dit bedrag is verschuldigd:

- Voor percelen in een niet-vervallen verkaveling: eenheidsbedrag per kavel;
- Voor percelen buiten een niet-vervallen verkaveling: eenheidsbedrag per perceelsdeel met een straatbreedte van 16,00m gemeten op de theoretische rooilijn van het betrokken perceel; enkel de volledige perceelsdelen van 16,00m zullen aangerekend worden.

Voor het bepalen van deze afmetingen mag enkel gebruik gemaakt worden van de percelenkaart van het Grootschalig Referentiebestand (GRB) dat beschikbaar is in het gemeentelijk GIS-systeem.

§2. Percelen die kleiner zijn dan 16.00m volgens de hierboven beschreven meetwijze, en toch voorkomen in het register van onbebouwde percelen, worden belast met éénmaal het eenheidsbedrag.

§3. Indien een perceel paalt aan twee of meer straten zal de grootste perceellengte langsheen één van die straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen. Indien het een hoekperceel betreft, wordt de langste perceellengte evenwijdig met de openbare weg in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek.

§4. De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan de halve meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter.

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 van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland;
2. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.
3. Vlaamse, provinciale en gemeentelijke overheden en OCMW's.
4. Bouwheren en verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig artikel 4.1.20, §1 DGPB, een sociale last uitvoeren in natura, en op voorwaarde dat de deelattesten nummer 1, 2 en 3, vermeld in artikel 4.1.20, §3 tot en met §5 DGPB worden verkregen;
5. Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

§3. Een vrijstelling beperkt tot 1 onbebouwde bouwgrond in woongebied of 1 onbebouwde kavel per kind wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- 1° Het heeft de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt;

2° Het heeft nog geen volle 3 jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont.

Bij grotere percelen buiten verkavelingen wordt per kind een straatbreedte van 16,00m berekend; de rest van het perceel wordt belast volgens artikel 4.

§4. De activeringsheffing wordt niet geheven op percelen die voldoen aan al de hiernavolgende voorwaarden:

1. Ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel, en werden verworven voor 1 januari 2014;
2. Ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

Van het perceel in kwestie is slechts een straatbreedte van 20,00m vrijgesteld; de rest van het perceel wordt belast volgens artikel 4.

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

1. Ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
2. Ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
3. Ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar;
4. Ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
5. Ingevolge 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;

§6. Een vrijstelling wordt verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende 5 jaren, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, respectievelijk, wanneer de verkaveling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest, vermeld in artikel 4.2.16, §2 VCRO, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest verleend wordt.

§7. 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 6

AANGIFTE

§ 1. Elke belastingplichtige moet uiterlijk op 31 oktober van het aanslagjaar aangifte doen door middel van een formulier dat hem/haar toegezonden wordt door het gemeentebestuur.

§ 2. Wie geen aangifteformulier ontving, moet het document afhalen of aanvragen bij het gemeentebestuur, AC De Voor, Gemeenteplein 1, 3798 VOEREN.

§ 3. De correct ingevulde, gedag- en genaamtekende aangifte moet binnen de hierboven gestelde termijn worden ingediend bij het gemeentebestuur op hetzelfde adres.

ARTIKEL 7

§ 1. Bij gebrek aan aangifte binnen de in art. 6 vastgestelde termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve belast volgens de gegevens waarover het stadsbestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

§ 2. Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het College van Burgemeester en Schepenen 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.

§ 3. De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig dagen volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

ARTIKEL 8

§ 1. De overeenkomstig artikel 9 ambtshalve ingekohierde belasting wordt vermeerderd met volgende belastingsverhogingen:

- Eerste overtreding: 20% verhoging van de verschuldigde belasting;
- Tweede overtreding: 50% verhoging van de verschuldigde belasting;
- Vanaf de derde overtreding: 100% verhoging van de verschuldigde belasting.

§ 2. Bij de bepaling van het toe te passen percentage van de belastingsverhogingen worden de vorige overtredingen inzake aangifte in aanmerking genomen die werden vastgesteld voor de laatste vier aanslagjaren die het aanslagjaar voorafgaan waarvoor de nieuwe overtreding werd vastgelegd.

§ 3. Het bedrag van deze verhoging wordt eveneens ingekohierd.

ARTIKEL 9

INKOHIERING EN BETALING

§1. De activeringsheffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen ten laatste op 30 juni van het jaar volgend op het aanslagjaar.

§2. Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgemaakt aan de financieel beheerder die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten. Het aanslagbiljet omvat, naast de gegevens vermeld in het kohier, nog de volgende vermeldingen:

- De verzendingsdatum van het aanslagbiljet;
- De uiterste betalingsdatum;
- De termijn waarbinnen een bezwaarschrift kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift.

Als bijlage wordt een beknopte samenvatting toegevoegd van het reglement krachtens welk de belasting is verschuldigd.

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

ARTIKEL 10

§1. De verzending van het aanslagbiljet en de eerste aanmaning zijn gratis voor de belastingplichtige.

§2. Bij niet-betaling binnen de termijn, voorzien in de aangetekende aanmaning waarvoor extra kosten aangerekend werden, wordt het dossier in handen gegeven van een gerechtsdeurwaarder, de kosten hiervan zijn volledig ten laste van de belastingplichtige. Bij laattijdige belasting worden de regels toegepast betreffende de nalatigheidintresten betreffende de federale belastingen op de inkomsten.

ARTIKEL 11

BEZWAAR EN BEROEP

§1. De zakelijke gerechtigde belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen, dat handelt als administratieve overheid.

§2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend per beveiligde zending, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3de kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§3. Dit bezwaarschrift bevat minimaal de volgende gegevens:

1. de identiteit, hoedanigheid en het adres van de indiener;
2. het voorwerp van het beroepschrift;
3. een opgave van feiten, middelen en reden van beroep.

Als het beroepschrift wordt ingediend door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaatstagiair.

§4. De belastingplichtigen kunnen verbeteringen aanvragen van materiële missingen, zoals dubbele aanslag, rekenfouten, e.d., zolang de gemeenterekening van het aanslagjaar waarop de belasting betrekking heeft, niet goedgekeurd werd.

§5. Het beroepschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

ARTIKEL 12

§1. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college van burgemeester en schepenen het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn van 90 kalenderdagen, ingaand na de betekening van het beroepschrift, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot belasting met een activeringsheffing.

§2. Indien de beslissing tot belasting met een activeringsheffing niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, blijft de oorspronkelijke aanslag en heffing geldig.

§3. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente, overeenkomstig artikel 2.2.7, §5 van het decreet.

ARTIKEL 13

De verkoper van een onbebouwd perceel is verplicht binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte aan het stadsbestuur mee te delen:

1. volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar
2. datum van de akte en naam van de notaris
3. nauwkeurige aanduiding van het verkochte perceel

ARTIKEL 14

De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door de daartoe aangestelde personeelsleden. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

ARTIKEL 15

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

ARTIKEL 16

Dit besluit wordt onderworpen aan de bepalingen betreffende het bestuurlijk toezicht (artikel 248 tot en met artikel 264) van het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd.

Namens de gemeenteraad

Bij verordening

Dragan Markovic
secretaris

Jean Duijsens
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel uit staande de zitting goedgekeurde notulen

Dragan Markovic
secretaris

Huub Broers
burgemeester