

Gemeenteraad
18 december 2017

Wonen, leven en ondernemen – activeringsheffing op niet bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen alsook op niet bebouwde gronden gelegen in woongebied
Aanslagjaren 2017, 2018 en 2019

aanwezig Odette VAN HAMME, voorzitter van de gemeenteraad;
Koen LOETE, burgemeester;
Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSCHE, Rita DE CONINCK, Bob D'HAESELEER, schepenen;
Danny SMESSAERT, schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;
Janvier BUYSSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Caroline D'AUBIOUL, Filip LECOMPTE, Wilfried VAN KERREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS, Ann EGGERMONT, Hilde LAMPAERT, Peter DE GRAEVE, Sofie VERMEULEN en Janick SMESSAERT, gemeenteraadsleden;
Meike VAN GREMBERGEN, stadssecretaris

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 42 van het gemeentedecreet ;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

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

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en zijn wijzigingen, meer bepaald de mogelijkheid om een activeringsheffing op niet bebouwde kavels en bouwgronden te vestigen, hierna Decreet Grond- en Pandenbeleid;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 23 januari 2017 houdende de opheffing van het gemeenteraadbesluit dd. 19 december 2016 van de activeringsheffing op niet bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen alsook op niet bebouwde gronden gelegen in woongebied;

Overwegende dat het college hierover adviezen heeft ingewonnen bij bevoegde fiscale experts en de hogere overheid en een voorstel van aangepast reglement voor de aanslagjaren 2017 – 2018 en 2019 voorlegt;

Overwegende dat belastingen een belangrijke bron van inkomsten vormen voor steden en gemeenten, waardoor deze één van de pijlers vormen van de gemeentelijke autonomie;

Gelet op de gemeentelijke bevoegdheden inzake woonbeleid;

Overwegende dat stad Eeklo het wenselijk acht om potentiële woonlocaties vrij te maken, om betaalbaar wonen mogelijk te houden, en om grondspeculatie tegen te gaan;

Overwegende dat de door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen zijn vrijgesteld van deze belasting teneinde hun werking niet in het gedrang te brengen;

Overwegende dat het noodzakelijk is om over te gaan tot het stimuleren van het aanbod van percelen die bestemd zijn voor woningbouw zodat deze gronden niet langer onbenut zouden blijven zodat de stad het aangewezen acht om een aantal vrijstellingen in tijd te beperken tot drie jaar, het betreft met name de vrijstelling voor erkende sociale woonorganisaties, voor eigenaars (in volle eigendom of vruchtgebruik) van één enkel onbebouwde kavel of bouwgrond, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of in het buitenland en voor ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond of kavel per kind ten laste;

Gelet op de noodzaak tot voor de belastingplichtige voorzienbare regelgeving, gelet op het gelijkheidsbeginsel en de voorheen toegekende vrijstellingen voor een periode van 5 jaar wordt aangenomen om de belastingplichtige, die reeds belastingplichtige was onder de vroegere belastingreglementen vanaf aanslagjaar 2012 maximaal 5 jaar vrijstelling toe te kennen (zoals dat was voorzien in de destijds van toepassing zijnde belastingreglementen) en de belastingplichtigen die voor het eerst belastingplichtige zijn in 2017 en volgende jaren maximaal 3 jaar vrijstelling toe te kennen;

Overwegende dat die percelen of kavels die één ononderbroken ruimtelijk geheel vormen met de bebouwde kavel van dezelfde eigenaar én die zijn aangelegd als tuin (met een maximum van 30 meter straatbreedte), van de activeringsheffing zijn vrijgesteld teneinde het bestaande harmonisch geheel niet in het gedrang te brengen;

Overwegende dat eigenaars gedurende 1 jaar na verwerving van het perceel of de kavel zijn vrijgesteld van de belasting om hen zelf de kans te geven hun perceel of kavel te activeren;

Overwegende dat verkavelaars, vanaf de verwerving van het goed 5 jaar zijn vrijgesteld van de belasting om hen de kans te geven het goed te verkavelen en te bebouwen;

Overwegende dat het voeren van een activeringsbeleid met de daaraan gekoppelde activeringsheffing stad Eeklo toelaat om de eigenaars hun kavels te activeren

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT:

Artikel 1

Het reglement activeringsheffing op niet bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen alsook op niet bebouwde gronden gelegen in woongebied wordt goedgekeurd zoals het als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking met ingang van 1 januari 2017 en is geldig tot en met 31 december 2019, met name voor de aanslagjaren 2017, 2018 en 2019.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen
stadssecretaris

Odette Van Hamme
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de stadssecretaris
(art. 126 nieuwe gemeentewet)

ACTIVERINGSHEFFING OP NIET BEBOUWDE PERCELEN GELEGEN IN NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN ALSOOK OP NIET BEBOUWDE GRONDEN GELEGEN IN WOONGEBIED AANSLAGJAREN 2017 – 2018 EN 2019

Artikel 1 – definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- * bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg, gelegen in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- * kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- * voldoende uitgeruste weg: ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een water- en elektriciteitsnet (art.4.3.5 VCRO);
- * VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- * bebouwd: een kavel of bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer, ingevolge een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning, de oprichting van een woning erop is aangevat (waaruit de intentie blijkt om de bouw te starten bvb. de aanleg van de funderingswerken of het gieten van een vloerplaat) op 1 januari van het aanslagjaar;
- * sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2,§1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode;
- * onbebouwde bouwgrond of kavel: als onbebouwde bouwgrond of kavel wordt beschouwd elk kadastraal perceel waarop op 1 januari geen bouwwerken zijn aangevat of waarop geen constructie is gebouwd overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming.

Artikel 2 – belastbaar feit

Voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 wordt een activeringsheffing gevestigd op niet bebouwde percelen gelegen in niet-vervallen verkavelingen, alsook op niet bebouwde gronden gelegen in woongebieden volgens het plannenregister en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

Artikel 3 – belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke persoon of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de onbebouwde bouwgrond of kavel.

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

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

Artikel 4 – berekening van de belasting

Het bedrag wordt vastgesteld op €15 per strekkende meter en per gedeelte van een strekkende meter lengte van de kavel of bouwgrond palende aan de openbare weg, evenwel met een minimale aanslag van €225 per kavel of bouwgrond.

Wanneer een perceel paalt aan twee of meerdere openbare wegen, zal als grondslag van de belasting de helft van de som genomen worden van de twee langste zijden van het perceel die palen aan de weg, de afgeronde of afgesneden hoeken niet inbegrepen.

Artikel 5 – vrijstellingen

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1. De kavels of bouwgronden die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd, ingevolge:
 - hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
 - een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
 - een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de kavels of bouwgronden, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

2. Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.
3. De erkende sociale woonorganisaties.
4. Eigenaars (in volle eigendom of vruchtgebruik) van één enkel onbebouwde kavel of bouwgrond, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of in het buitenland.
5. Ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond of kavel per kind ten laste op voorwaarde dat:
 - het kind op 1 januari van het aanslagjaar de leeftijd van 30 jaar nog niet heeft bereikt
 - én het kind nog geen volle drie jaar een onbebouwde kavel noch een onbebouwde bouwgrond noch een woning in volle eigendom heeft.

De beoordeling of een kind ten laste is gebeurt aan de hand van de artikelen van het Wetboek Inkomstenbelasting.

De vrijstellingen onder punt 3, 4 en 5 gelden voor maximum 5 jaar te rekenen vanaf de belastingplicht in 2012 en voor maximum 3 jaar te rekenen vanaf de belastingplicht in 2017, zodat deze vrijstellingen van toepassing zijn volgens volgend schema:

belastingplichtig in 2012:	reeds 5 jaar vrijstelling genoten dus geen recht meer op vrijstelling;
belastingplichtig in 2013:	reeds 4 jaar vrijstelling genoten dus in 2017 nog recht op 1 jaar vrijstelling;
belastingplichtig in 2014:	reeds 3 jaar vrijstelling genoten dus in 2017 nog recht op 2 jaar vrijstelling;
belastingplichtig in 2015:	reeds 2 jaar vrijstelling genoten dus in 2017 nog recht op 3 jaar vrijstelling;
belastingplichtig vanaf 2017:	recht op 3 jaar vrijstelling;
belastingplichtig vanaf 2018:	recht op 3 jaar vrijstelling;
belastingplichtig vanaf 2019:	recht op 3 jaar vrijstelling.

6. De eigenaar van een niet bebouwde kavel of bouwgrond die eveneens eigenaar is van de aanpalende bebouwde kavel of bouwgrond dat één ononderbroken ruimtelijk geheel (dus niet afgescheiden door een haag of andere vorm van afsluiting) vormt met die niet bebouwde kavel of bouwgrond. De straatbreedte van de onbebouwde kavel of bouwgrond die één ononderbroken ruimtelijk geheel vormt mag echter niet meer dan 30 meter zijn.
7. Eigenaars gedurende 1 jaar na verwerving van het perceel. In geval van overdracht onder levenden is de datum van verwerving deze van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht.
8. Kavels of bouwgronden waarvan het bewijs van de pacht (pachtwet van 4 november 1969) door alle middelen rechtens mag worden geleverd – enkel pachtcontracten afgesloten vóór 1 januari 2012 komen in aanmerking voor deze vrijstelling.
9. De verkavelaars en dit gedurende een periode van vijf jaar vanaf de datum waarop het verkoopattest is afgeleverd (indien een verkoopattest is opgelegd in de verkavelingsvergunning), of vanaf het uitvoerbaar worden van een verkavelingsvergunning (indien geen verkoopattest is opgelegd). Indien de verkavelaar echter reeds langer dan 5 jaar eigenaar is van gronden binnen een goedgekeurde verkaveling, vervalt deze vrijstelling.

Artikel 6 – aangifteplicht

De belastingplichtige ontvangt vanwege het stadsbestuur een aangifteformulier dat door hem behoorlijk ingevuld en ondertekend moet worden ingediend bij het stadsbestuur.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden de voor de aanslag noodzakelijke gegevens aan het stadsbestuur ter beschikking te stellen.

Voor het aanslagjaar 2017 dient de belastingplichtige het aangifteformulier ingevuld en ondertekend terug te bezorgen aan de dienst huisvesting, Industrielaan 2 te 9900 Eeklo ten laatste op 31 januari 2018.

Voor het aanslagjaar 2018 dient de belastingplichtige het aangifteformulier ingevuld en ondertekend terug te bezorgen aan de dienst huisvesting, Industrielaan 2 te 9900 Eeklo ten laatste op 31 juli 2018. Voor het aanslagjaar 2019 dient de belastingplichtige het aangifteformulier ingevuld en ondertekend terug te bezorgen aan de dienst huisvesting, Industrielaan 2 te 9900 Eeklo ten laatste op 31 juli 2019.

Artikel 7 – verkoop

De verkoper van een onbebouwd perceel is verplicht binnen de 2 maanden na het verlijden van de notariële akte aan het stadsbestuur mee te delen:

- volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar;
- datum van de akte en naam van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van het verkochte perceel.

Artikel 8 – invordering

De belasting wordt door middel van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelasting.

De activeringsheffing is te betalen binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 9 – ambtshalve aanslag en verhoging

Bij gebrek aan tijdige aangifte, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte kan de belasting van ambtswege ingekohierd worden 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 30 kalenderdagen, te rekenen vanaf de 3de werkdag volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Op de ambtshalve vastgestelde belasting zal een belastingverhoging als volgt worden toegepast en afzonderlijk in het kohier en op het aanslagbiljet worden vermeld, afgezien van het feit of het om één of meerdere overtredingen per aanslagjaar gaat:

- * 10% bij een eerste overtreding als bedoeld in het eerste lid;
- * 50% bij respectievelijk een tweede en elke volgende overtreding als bedoeld in het eerste lid.

Bij de bepaling van het toe te passen percent van de belastingverhogingen 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 vastgesteld.

Artikel 10 – bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

- Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.
- De indiening moet gebeuren, op straffe van verval, binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.
- Het bezwaar wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:
 - 1° de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige;
 - 2° het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen
 - 3° de uitdrukkelijke vraag om gehoord te worden op de hoorzitting.

Artikel 11 – kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

