

GEMEENTERAAD

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad Zitting van 17 december 2019

Aanwezig:	Alain Pardaen	burgemeester
	Marianne Gorre	voorzitter
	Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katharine Claus, Piet Van Heddeghem, Herman Strobbe, Lieve De Gelder	schepenen
	Albert De Geyter, Annelien Van Der Gucht, Bram De Winne, Claudine De Pauw, Freija Colpaert, Herman Maudens, Hilde Anneessens, Ira Lina Piscador, Jan Tondeleir, Johan D'Hauwe, Karel Van Imschoot, Kathy Mercie-Mertens, Leentje Grillaert, Mieke De Roeve, Paul Lauwers, Peter Blancquaert, Sabas Moschidis, Sofie Wijmeersch, Tony Van Heuverswyn, Wouter Bracke	raadsleden
	Pieter Orbie	algemeen directeur
Verontschuldigd:		
Afwezig:	Walter Govaert	raadslid

OPENBARE ZITTING

Vaststellen activeringsheffing

DE RAAD

Motivering:

Het verwerven van inkomsten via belastingen is noodzakelijk om de algemene uitgaven van de gemeente Wetteren te financieren.

De gemeente acht het wenselijk om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan. Het is ook aangewezen om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente;

De invoering van een activeringsheffing de gemeente toelaat om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen.

Gelet het bijzonder belang van instanties die het maatschappelijk belang dienen.

Juridische grondslag:

- De Grondwet, artikelen 41, 162 en 170, §4;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald de artikelen 2, 40, 252, 286 t.e.m. 287 en 326 t.e.m. 335;
- Het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

- Het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB;
- De omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit;
- Het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen, hierna Vlaamse Wooncode genoemd;
- Het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO;
- Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2017 houdende een kohierbelasting op onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen voor een termijn eindigend op 31 december 2019.

Stemming

voor:	20	Alain Pardaen, Marianne Gorre, Robbe De Wilde, Dietbrand Van Durme, Katharine Claus, Piet Van Heddeghem, Herman Strobbe, Lieve De Gelder, Albert De Geyter, Bram De Winne, Claudine De Pauw, Herman Maudens, Jan Tondeleir, Johan D'Hauwe, Karel Van Imschoot, Leentje Grillaert, Mieke De Roeve, Paul Lauwers, Sabas Moschidis, Tony Van Heuverswyn
tegen:	3	Hilde Anneessens, Kathy Mercie-Mertens, Wouter Bracke
onthouding:	5	Annelien Van Der Gucht, Freija Colpaert, Ira Lina Piscador, Peter Blancquaert, Sofie Wijmeersch

BESLUIT:

Art. 1: Definities

Voor de toepassing van 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;
3. Onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO;
4. 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 omgevingsvergunning
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 (de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond)

Art. 2: Belastbare grondslag

Met ingang van 1 januari 2020 en voor een periode eindigend op 31 december 2025, wordt een belasting gevestigd, hierna genoemd activeringsheffing, ten voordele van de gemeente op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels.

De belasting is verschuldigd per jaar en is ondeelbaar.

Art. 3: Berekening van de belasting

§1. De heffing bedraagt:

- € 12,50 per strekkende meter lengte voor een onbebouwde kavel, palende aan de straat, als zodanig vermeld in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.
- € 12,50 per strekkende meter lengte voor een onbebouwde bouwgrond, palend 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. De minimale aanslag bedraagt € 125,00 per kavel of bouwgrond.

§3. De bedragen, vermeld in dit artikel, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van december 2008. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

§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.

§5. 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.

Art. 4: Belastingplichtige

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

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

§2. In geval van eigendomsoverdracht onder levenden of van verkoop, 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.

§3. In geval van mede-eigendom is het aangewezen om iedere mede-eigenaar hoofdelijk te houden tot betaling van de algehele belasting.

Art. 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 een enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland;
2. De sociale woonorganisaties vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode
3. 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.

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

1. Ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;
2. Ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

De vrijstelling, vermeld in het eerste lid, geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste dertig meter. De vrijstelling wordt berekend door de vrijgestelde straatbreedte te vermenigvuldigen met de gemiddelde lengte van de onbebouwde bouwgrond in woongebied of de onbebouwde kavel.

§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 een geregistreerde pachtovereenkomst moet geleverd worden;
3. Ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar door de eigenaar die zijn beroepsactiviteit als land- of tuinbouwer uitoefent;
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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, 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 vergunning 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.

Art. 6: Aangifteplicht

§1. De belastingplichtige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, vóór de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd.

§2. Bij gebrek aan aangifte, bij niet-tijdige of onnauwkeurige aangifte door de belastingplichtige, wordt de aanslag van ambtswege gevestigd op grond van de beschikbare gegevens en op wijze bepaald in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 50%. Het bedrag van deze verhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

Art. 7: Inkohiering en betaling

De activeringsheffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

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

Art. 8: Bezwaar

De belastingplichtige kan bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het bezwaarschrift moet - op straffe van nietigheid - schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de 3de werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Indien de belastingplichtige wenst gehoord te worden, dient hij daar uitdrukkelijk om te vragen in zijn bezwaarschrift.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de 15 dagen na indiening ervan.

Art. 9: Bekendmaking

Dit reglement wordt door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het reglement op de webtoepassing van de gemeente.

Namens de gemeenteraad,

de algemeen directeur,
P. Orbie

de voorzitter
M. Gorré

Voor eensluidend afschrift,

de algemeen directeur,
P. Orbie

de burgemeester,
A. Pardaen