

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE STAD TIENEN

Zitting van **23 februari 2017**

De zitting wordt geopend onder het voorzitterschap van de heer Jos Hermans.

Zijn aanwezig:

- Jos Hermans, **voorzitter**;
- Katrien Partyka, **burgemeester**;
- Johan Dewolfs, Eddy Poffé, Tom Roovers, Wim Bergé, Ine Tombeur, Jos Mombaers, Bernard Vandereyken, Bram Delvaux, **schepenen**;
- Patrick Grootjans, Jean Defau, Martine Rens, Marie-Claire Loozen, Hans Vandermolen, Johny van Stiphout, Sonia Oliviers, David Geladé, Pascale Grootjans, Daniel Vanluyten, Anita Sterkendries, Jan Debroeck, Bert Valkeniers, Annemie Minten, Gijsbrecht Huts, Karin Struyf, Wouter Lissens, Danny Puyneers, Chris François, Josée Wagemans, Peter Loosen, **raadsleden**;
- Ingrid Goyens, **wnd. secretaris**.

OPENBARE ZITTING

Wijziging van het reglement “Belasting op de onbebouwde bouwgronden”

Toelichting

Op het grondgebied van de gemeente bevinden zich een aantal onbebouwde percelen waarop kan worden gebouwd, maar waarop tot heden geen bouwactiviteit werd ontwikkeld, meestal om speculatieve redenen. Daarom werd er door op 28/11/2013 door de GR het reglement “belasting op de onbebouwde bouwgronden” goedgekeurd. Dit reglement werd op 18/12/2014 door de GR voor de eerste maal gewijzigd.

Op verzoek van het CBS wordt dit reglement opnieuw aangepast.

Volgende aanpassingen werden doorgevoerd:

- wijzigingen in het grond en pandendecreet
- inwerkingtreding van de omgevingvergunning
- afwijkingen tov van het grond- en pandendecreet, zonder motivatie

Voor de vrijstelling van één ononderbroken ruimtelijk geheel wordt een afwijking gevraagd. Er wordt geen beperking opgelegd over de afstand van deze vrijstelling.

De gemeenteraad;

Gelet op het gemeentedecreet;

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;

Gelet op het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPPB;

Gelet op de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, hierna afgekort als VRCO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2013 houdende de goedkeuring van het reglement “belasting op de onbebouwde bouwgronden” voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2020;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 18 december 2014 houdende het toevoegen van sub artikel 5 “vrijstelling van de belasting”: De belasting wordt niet geheven op percelen die voldoen aan de hierna volgende voorwaarden:

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

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende de noodzaak tot aanpassing van het reglement vanwege wijzigingen in het DGPB, het wegwerken van een aantal afwijkingen ten opzichte van het DGPB en de in werkingtreding van de omgevingsvergunning;

Overwegende dat afwijkingen ten opzichte van het DGPB dienen gemotiveerd te worden;

Overwegende dat er voor de volgende bepaling van art. 5 een afwijking wordt gevraagd ten opzichte van het DGPB:

De belasting wordt niet geheven op percelen die voldoen aan de hierna volgende voorwaarden:

- Ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel.
- Ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel; Dat de beperking tot vrijstelling ‘voor een straatbreedte van ten hoogste 30m’ niet wordt opgenomen in het reglement;

Overwegende dat deze afwijking, ten opzichte van het DGPB, als volgt wordt gemotiveerd:

- De belasting op onbebouwde bouwgronden is een activeringsheffing die ertoe strekt potentiële woonlocaties vrij te maken.
- Het is wenselijk om eigenaars van gronden van braakliggende terreinen aan te sporen deze gronden te bebouwen dan wel te verkopen om derden toe te laten bouwprojecten te realiseren.
- Het kan evenwel niet de bedoeling zijn om een belasting te heffen op een onbebouwde bouwgrond naast een aanpalende bebouwde bouwgrond die toebehoort aan dezelfde eigenaar wanneer beide percelen één ononderbroken ruimtelijk geheel vormen.
- Men denke bv. Aan eigenaars van bebouwde percelen die een naastliggende onbebouwd perceel bijvoorbeeld als tuin, moestuin, speelweide, enz. hebben ingericht. Dit doet zich trouwens courant voor zowel in een stedelijk omgeving als in de kern van de deelgemeenten.
- Dergelijke activeringsbelasting is overigens volledig in strijd met een beleid van “meer groen in de stad”. Deze belasting heeft het perverse gevolg dat eigenaars, om aan de belasting te ontsnappen, geneigd zullen zijn om het waardevolle groen in de stad op te offeren voor bouwprojecten;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Na beraadslaging;

Besluit:

Met 18 stemmen voor en 12 onthoudingen:

Katrien Partyka	Voor	Johan Dewolfs	Voor	Pascale Grootjans	Onthouding
Wim Bergé	Voor	Ine Tombeur	Voor	Daniel Vanluyten	Onthouding
Bernard Vandereyken	Voor	Gijsbrecht Huts	Voor	Anita Sterkendries	Onthouding
Jos Hermans	Voor	Wouter Lissens	Voor	Chris François	Onthouding
Jan Debroeck	Voor	Tom Roovers	Voor	Johny van Stiphout	Onthouding
Hans Vandermolen	Voor	Karin Struyf	Voor	Annemie Minten	Onthouding
Eddy Poffé	Voor	Jean Defau	Onthouding	Marc Soens	Afwezig
Jos Mombaers	Voor	Martine Rens	Onthouding	Danny Puyneers	Onthouding
Bert Valkeniers	Voor	David Geladé	Onthouding	Patrick Grootjans	Voor
Peter Loosen	Voor	Sonia Oliviers	Onthouding		
Josée Wagemans	Voor	Marie-Claire Loozen	Onthouding		

Art. 1 Er wordt voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2020 een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen. De gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2013 houdende de goedkeuring van het reglement “belasting op de onbebouwde bouwgronden” voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2020 en de gemeenteraadbeslissing van 18 december 2014 houdende het toevoegen van sub artikel 5 “vrijstelling van de belasting” worden opgeheven met ingang van 1 januari 2017

Art. 2 Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 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 woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt overeenkomstig de bepalingen van de VCRO;
- Voldoende uitgeruste weg: ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een electriciteitsnet;
- Onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, krachtens artikel 5.6.1 VCRO;
- Kavel: een afgebakend perceel in een verkavelingsvergunning of in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling;
- Eigenaar van een perceel die over het geheel of een deel van de volle of blote eigendom van de bouwgrond of kavel beschikt;
- Bebouwd: een bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer op 1 januari van het dienstjaar een gebouw over de gehele oppervlakte tot boven het maaiveld is opgericht overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning en de afwerking in de loop van dat dienstjaar een normaal verloop kent, zonder de noodzaak dat dit gebouw tijdens dat dienstjaar volledig is afgewerkt.
- Gemeentelijk register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO

Art. 3 De belasting is verschuldigd door iedere natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de onbebouwde bouwgrond of kavel.

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

Indien er een vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker.

In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

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

Art. 4 De belasting bedraagt 15 EUR per strekkende meter perceelsbreedte aan de straatkant van de onbebouwde bouwgrond of kavel, met een minimum van 150 EUR per onbebouwde bouwgrond of kavel.

Indien een onbebouwde bouwgrond of kavel gelegen is op een hoek of paalt aan meerdere openbare wegen wordt de helft van de som van alle zijden langs de openbare weg in aanmerking genomen, de afgesneden of afgeronde hoek of hoeken inbegrepen. Elk gedeelte van een meter wordt als een volle meter beschouwd.

Art. 5 Van de belasting zijn vrijgesteld:

- De eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of in het buitenland;
- De sociale woonorganisaties en Vlabinvest apb;
- Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen;
- Ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied of 1 onbebouwde kavel per kind. Deze vrijstelling wordt toegekend indien het kind op 1 januari van het aanslagjaar voldoet aan beide voorwaarden:

- Het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt;
- Het heeft nog geen volle drie jaar een onbebouwde bouwgrond in het woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont;
- De houders van een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gedurende vijf dienstjaren:
 - Indien de verkaveling geen werken omvat voor het dienstjaar volgend op dat waarin de verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, in laatste administratieve aanleg, is verleend.
 - Indien de vergunning opgelegde werken omvat, voor het dienstjaar volgend op dat waarin het in artikel 4.2.16 VCRO bedoelde attest is afgeleverd, waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort of op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvoor het attest verleend wordt.
- De belasting wordt niet geheven op percelen die voldoen aan de beide hiernavolgende voorwaarden:
 - Ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel.
 - Ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

De belasting wordt evenmin geheven op de onbebouwde bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd:

- Ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- Ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- en tuinbouw, gedurende het hele jaar;
- Ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
- Ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdiensbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt.
- Ingevolgde een vreemde oorzaak die de belastingplicht niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgrond of kavel, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

- Art. 6 De verkoper van een onbebouwd perceel of een onbebouwde kavel is verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte bij ter post aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs bij het gemeentebestuur aangifte te doen van de eigendomsoverdracht en dit met opgave van:
- De volledige identiteit en het adres van de nieuwe eigenaar;
 - De datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht en de naam van de notaris;
 - Een nauwkeurige aanduiding van het verkochte perceel.

- Art. 7 De belastingplichtige ontvangt vanwege het stadsbestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, vóór de erin vermelde vervaldatum moet worden teruggestuurd.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen is gehouden, uiterlijk op 1 september van het aanslagjaar, aan het stadsbestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

- Art. 8 Bij gebreke aan aangifte binnen de in artikel 7 gestelde termijn, of in geval van laattijdige, onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige wordt de belasting ambtshalve gevestigd volgens de gegevens waarover het stadsbestuur beschikt.

Vooraleer wordt overgegaan tot de ambtshalve vestiging van de belastingaanslag 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.

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.

De ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag kan slechts geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het aanslagjaar. Deze termijn wordt met twee jaar verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen.

Art. 9 De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

De ambtshalve belastingen, geheven in toepassing van artikel 8, worden verhoogd met een bedrag dat gelijk is aan 10% van het belastingbedrag. Het bedrag van deze verhoging wordt eveneens ingekohierd.

Art. 10 De belastingplichtigen kunnen bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

De bezwaren moeten, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend, worden ondertekend en gemotiveerd. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Art. 11 Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 zijn de bepalingen van de hoofdstukken I, III, IV, en VI tot IXbis van titel VII van het wetboek van inkomstenbelastingen, en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit wetboek van toepassing, voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Art. 12 De definitieve verordening wordt voor kennisneming aan de hogere overheden toegestuurd.

Aldus gedaan in zitting met bovenvermelde datum.

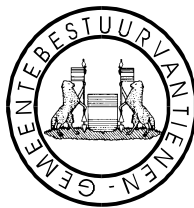
De wnd. secretaris,
(get.) Ingrid Goyens

De burgemeester,
(get.) Katrien Partyka

Voor eensluidend uittreksel:



Ingrid Goyens
wnd. secretaris



Katrien Partyka
burgemeester