

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE STAD TIENEN Zitting van 19 december 2019

De zitting wordt geopend onder het voorzitterschap van mevrouw Lucia Dewolfs.

Zijn aanwezig:

- Lucia Dewolfs, **voorzitter**;
- Katrien Partyka, **burgemeester**;
- Bram Delvaux, Gijsbrecht Huts, Tom Roovers, Wim Bergé, Eddy Poffé, Paul De Cort, Ine Tombeur, **schepenen**;
- Jean Defau, David Geladé, Rita Vanlangendonck, Jos Mombaers, Daniel Vanluyten, Bernard Vandereyken, Karin Struyf, Peter Loosen, Dirk Smolders, Nele Daenen, Liesbeth Vanderloock, Bart Maes, Myriam Cosse, Nicky Martens, Werner Thomas, Els Moyens, Christophe Hendrickx, Nina Ercegovic, Rudi Hendrickx, Joël Dereze, Tony Struyven, **raadsleden**;
- Patricia Willems, **algemeen directeur**.

OPENBARE ZITTING

Belasting op de onbebouwde bouwgronden

Regelgeving

- Grondwet, meer bepaald artikelen 41, 162 en 170, §4.
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.
- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPPB
- Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, hierna afgekort als VCRO.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/02 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit.
- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Feiten, context en argumentatie

De stad acht het wenselijk om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan. Het is bijgevolg wenselijk om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren, door het heffen van een belasting. De invoering van zulke activeringsheffing laat de stad toe om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen. Het is echter niet de bedoeling om een belasting te heffen op onbebouwde bouwgronden van instanties die het maatschappelijk belang dienen.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: Met ingang op 1 januari 2020 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen.

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;

-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 omgevingsvergunning 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. De belasting is ondeelbaar en voor het hele aanslagjaar verschuldigd door de belastingplichtige op 1 januari van het aanslagjaar.

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 eigenaar die geen andere onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft 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.

Deze vrijstelling geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste dertig meter.

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 erfdienstbaarheid 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.

Enkel de vrijstellingen en ontheffingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing.

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 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 Dit reglement wordt bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad, 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 stad.

Aldus gedaan in zitting met bovenvermelde datum.

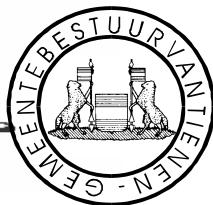
De algemeen directeur,
(get.) Patricia Willems

De voorzitter,
(get.) Lucia Dewolfs

Voor eensluidend uittreksel:



Patricia Willems
algemeen directeur



Lucia Dewolfs
voorzitter