
OPENBARE ZITTING VAN 20 DECEMBER 2010

Aanwezig : Maria VANDER MEIREN, Voorzitter
Dirk CARDOEN, Burgemeester-Voorzitter
Franky BRYON, Dirk SIOEN, Hedwige VERSCHAEVE, Luc BLONDEEL, Sabine VANDERHAEGHEN,
Schepenen
Benny CHAERLE, Noël DELAERE, Johan DEMONIE, Patrick DENORME, Paul DURNEZ, Luk HOFLACK,
Berenice KESTELOOT, Freddy PATTYN, Ingrid VANDEPITTE, Jenny VERFAILLIE, Marc VERSTRAETE,
Joris WYSEUR, Raadsleden
Francis CLAEYS, Secretaris

Afwezig: Kurt SERRUYS, Rita SNAET, Raadsleden

Verontschuldigd

:

Dossierbeheerder : Blancke Patrick

GOEDKEURING GEMEENTELIJKE ACTIVERINGSHEFFING OP ONBEBOUWDE PERCELEN
GELEGEN IN VERKAVELINGEN EN GEBIEDEN BESTEMD VOOR WONEN VOLGENS HET
GEWESTPLAN, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG EN/OF RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
INGAAND OP 1 JANUARI 2012 EN EINDIGEND OP 31 DECEMBER 2013

Bevoegdheid

- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 42§1 en artikel 42§3.
 - Artikel 42§1 : onder voorbehoud van de toepassing van andere wettelijke of decretale bepalingen, beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de aangelegenheden bepaald in artikel 2. Artikel 2 stelt : De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang, voor de verwezenlijking, waarvoor ze alle initiatieven kunnen nemen.
 - Artikel 42§3. De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Onverminderd de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.
- Naam schepen : burgemeester Dirk Cardoen
bevoegdheid : ruimtelijke ordening
- Naam schepen : schepen Franky Bryon
bevoegdheid : huisvesting en financiën
- Naam behandelende ambtenaar : Patrick Blancke

Wetgeving

- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en latere wijzigingen.
- Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.
- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, meer bepaald artikels 248 tot en met 261.
- Het decreet houdende de Vlaamse wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen.

- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen-procedure van provincie- en gemeentebelastingen.
 - Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, inzonderheid hoofdstuk 1: activeringstoezicht : de artikels 3.2.1 tot en met 3.2.16
 - De Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de artikels 4.3.5, 5.6.1 en 5.6.6.
-

Documenten en voorgeschiedenis

- De gemeenteraadsbeslissing dd. 22 december 2008 houdende directe belasting op onbebouwde percelen gelegen in gebieden bestemd voor wonen in de ruime zin van het woord volgens het gewestplan en/of bijzonder plan van aanleg en/of ruimtelijk uitvoeringsplan voor een termijn van 5 jaar, ingaand op 1 januari 2009 en eindigend op 31 december 2013.
 - De gemeenteraadsbeslissing dd. 22 december 2008 houdende directe belasting op onbebouwde grond gelegen in een niet vervallen verkaveling voor een termijn van 5 jaar, ingaand op 1 januari 2009 en eindigend op 31 december 2013.
 - Volgens artikel 3.2.5 van het decreet op het grond- en pandenbeleid zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een jaarlijkse belasting (activeringsheffing), geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels, rekening houdend met volgende minimale regelen :
 - 1° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg, bedraagt de heffing ten minste 12,5 euro per strekkende meter;
 - 2° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, bedraagt de heffing ten minste 0,25 euro per vierkante meter;
 - 3° in elk geval geldt een minimale aanslag van 125 euro per bouwgrond of kavel.Binnen dezelfde gemeente kan zowel een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied als op onbebouwde kavels worden geheven.
- § 2. De bedragen, vermeld in §1, tweede lid, 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.
-

Financieel

- De ontvangen belastingen zullen worden geboekt worden op artikel nr. 040/367-09.
-

Terugkoppeling naar het Strategische Meerjarig Beleidsplan: ja

Beleidsdomein : 1. Aangenaam en comfortabel wonen in Zonnebeke.

Operationele doelstelling: 1.2. :meer betaalbare bouwgrond.

Actie : 1.2.2. : belasting op onbebouwde percelen

Visum

- Visum dd. 24 september 2010 van de financieel beheerder.
-

Advies van de dienst

- Gelet op de schaarste van de beschikbare bouwgronden is het wenselijk om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels in onze gemeente snel op de markt te brengen.
- Om grondspeculatie tegen te gaan is het best om een degelijke activeringsheffing in te voeren om de eigenaars van onbebouwde kavels aan te sporen om hun gronden te verkopen.
Het is dan ook best om deze onbebouwde gronden zwaarder te gaan belasten door :
 - een activeringsheffing in te voeren per m² bouwgrond in plaats van per strekkende me-

ter straatlengte. We stellen dan ook voor om een heffing in te voeren van 0,40 euro/m² met een minimum van 250 euro/lot.

- de vrijstellingen te minimaliseren en te laten vervallen voor het gebruik voor land- en/of tuinbouw.

Stemming

Openbare stemming - goedgekeurd met

13 ja stemmen en 6 nee stemmen (CHAERLE BENNY, DENORME PATRICK, DURNEZ PAUL, VANDEPITTE INGRID, VERSTRAETE MARC, WYSEUR JORIS)

Besluitvorming

De gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde percelen gelegen in verkavelingen en gebieden bestemd voor wonen volgens het gewestplan en/of bijzonder plan van aanleg en/of ruimtelijk uitvoeringsplan met de volgende artikelen wordt goedgekeurd.

Artikel 1

De navolgende beslissingen van de gemeenteraad dd. 22 december 2008 worden opgeheven en vervangen door de huidige beslissing met ingang van 1 januari 2012 :

- beslissing houdende directe belasting op onbebouwde grond gelegen in gebieden bestemd voor wonen in de ruime zin van het woord volgens het gewestplan en/of bijzonder plan van aanleg en/of ruimtelijk uitvoeringsplan voor een termijn van 5 jaar, ingaand op 1 januari 2009 en eindigend op 31 december 2013, wordt opgeheven.
- beslissing houdende directe belasting op onbebouwde grond gelegen in een niet vervallen verkaveling voor een termijn van 5 jaar, ingaand op 1 januari 2009 en eindigend op 31 december 2013.

Artikel 2

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 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening 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. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.
 - 2° Kavels: de in een verkavelingsvergunning 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 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.
- Facultatief
Een kavel of bouwgrond wordt bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning.
- 4° Register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening
 - 5° Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode.

Artikel 3

Belastbare grondslag:

Er wordt voor het aanslagjaar 2012 tot en met 2013 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijke register van onbebouwde percelen.

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

§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 voor 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 5

Berekening van de belasting:

§1. De heffing wordt vastgesteld op 0,40 euro per vierkante meter onbebouwde bouwgrond of kavel gelegen in een verkaveling en/of het woongebied in de ruime zin van het woord.

§2. De minimale aanslag bedraagt 250 euro per bouwgrond of kavel.

De belastbare grondslag wordt steeds in volle m² uitgedrukt. Elk gedeelte van een vierkante meter wordt als een volledige vierkante meter beschouwd.

Artikel 6

Vrijstellingen

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

§2. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

- De eigenaars van een enkel onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel in een verkaveling, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland.
De vrijstelling geldt slechts voor een oppervlakte tot max. 1000 m².
- De Vlaamse huisvestingsmaatschappij en de door de Vlaamse huisvestingsmaatschappij erkende sociale woonorganisaties.
- De bouwheren en verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig artikel 4.1.20§1 van het decreet op het grond- en pandenbeleid, 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 van het decreet op het grond- en pandenbeleid worden verkregen.
- De percelen die voldoen aan de 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. Indien zij zouden worden gesplitst dan zou de wijze van bewoning totaal veranderen.
- De ouders met kinderen ten laste beperkt tot één onbebouwde grond per kind ten laste. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed en kan aldus niet cumulatief met een andere vrijstelling worden toegepast. Het desbetreffende kind mag ook geen eigenaar zijn van een andere woongelegenheden.
- De houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende vijf 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 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest verleend wordt.

Artikel 7

Aangifteplicht:

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

Artikel 8

Inkohiering

De activeringsheffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 9

Betaling van de heffing

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

Artikel 10

Bezwaar en beroep tegen de aanslag

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

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

§2. 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 11

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

Artikel 12

Onderhavig reglement treedt in voege op 1 januari 2012 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet.

Artikel 13

Een afschrift van deze beslissing zal overgemaakt worden aan :

- toezichthoudende overheid.
- de financieel beheerder en de rekendienst.
- de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening – stedenbouw – huisvesting – mobiliteit - onroerend patrimonium - lokale economie - GIS.

Namens de Gemeenteraad,

De Secretaris,
(get) F. CLAEYS

De Voorzitter,
(get) M. VANDER MEIREN

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

De Secretaris,

De Voorzitter,

F. CLAEYS

M. VANDER MEIREN

