

GEMEENTE 8980 ZONNEBEKE

GEMEENTERAAD VAN 8 FEBRUARI 2021

Aanwezig: Dirk Sioen: Burgemeester;
Nele Dejonghe: Voorzitter gemeenteraad;
Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman,
Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere: Schepenen;
Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete,
Thijs D'Alleine, Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack,
Hannelore Blondeel, Maxim Vermeeren, Franky Gryson,
Franky Bryon, Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six,
William Doom: Raadsleden;
Alain Wyffels: Algemeen Directeur

Afwezig:
Verontschuldigd:

*Dossierbeheerder: Katia Bonnez
Nummer punt: 28658*

**Wijziging reglement op de gemeentelijke activeringsheffing op
onbebouwde percelen in verkavelingen en gebieden bestemd voor
wonen volgens het gewestplan, bijzonder plan van aanleg en/of
ruimtelijk uitvoeringsplan, met ingang van 1 januari 2021**

Bevoegdheid

Artikel 41 van het decreet lokaal bestuur.

Naam schepen:, Ingrid Vandepitte, Koen Meersseman
Bevoegd voor: Ruimtelijke ordening / Stedenbouw, Financiën
Naam behandelende ambtenaren: Patrick Blancke, Katia Bonnez

Wetgeving

- Het decreet lokaal bestuur dd. 22/12/2017.
- Het Vlaamse Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Het decreet houdende de Vlaamse wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen.
- Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeerschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021")
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure 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 5.6.2.

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.
 - De beslissing van de gemeenteraad dd. 20 december 2010 houdende 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.
 - De beslissing van de gemeenteraad dd. 18 november 2013 houdende 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 2014 en eindigend op 31 december 2019.
 - De beslissing van de gemeenteraad dd. 12 december 2016 houdende goedkeuring van het aangepaste reglement op de 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 2017 en eindigend op 31 december 2019
 - Beslissing van de gemeenteraad dd. 18 november 2019 houdende goedkeuring van het reglement op de gemeentelijke activeringsheffing voor 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 2020 en eindigend op 31 december 2025
 - Mail dd. 17 november 2020 van Agentschap Binnenlands Bestuur betreffende nazicht van het belastingreglement op de gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde percelen, dat gepubliceerd werd op 20 november 2019

Financieel

- De ontvangen belastingen zullen geboekt worden op registratiesleutel : 0020073720000

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

Advies van de dienst en motivatie

- 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 verder een 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 verder te gaan belasten en te gaan differentiëren naar gelang de duur van de niet bebouwing.
- Naar aanleiding van de opmerkingen van het Agentschap Binnenlands Bestuur dd. 17 november 2020 is het wenselijk om het reglement op de gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde percelen dat van toepassing is vanaf 1 januari 2020 aan te passen vanaf 1 januari 2021
- Volgende wijzigingen dienen gedaan te worden:
 - Artikel 1, 2^o en 3^o: wijziging formuleringen verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunning in omgevingsvergunning
 - Artikel 2: duidelijke vermelding van de aanslagjaren waarin de gemeentebelasting op onbebouwde grond en kavels gevestigd wordt
 - Artikel 4 wordt aangevuld met het zesde **en de volgende aanslagjaren dat niet voorzien was in het reglement van 18/11/2019**, bij de koppeling aan de Abex-indexcijfers wordt de manier van afronden verduidelijkt en er wordt een § 2 toegevoegd ter verduidelijking van de toepassing van de heffing. In § 3 wordt de minimale aanslag van 275 euro geschrapt aangezien deze bepaling per aanslagjaar bepaald wordt
 - Artikel 5: de termijn voor indienen van het aangifteformulier wordt expliciet bepaald in het reglement
 - Artikel 8: de nummering van de vrijstellingen wordt aangepast
 - Artikel 11: de bezwaarprocedure wordt niet meer overgenomen uit de wetgeving, maar er wordt verwezen naar de wetgeving zelf, teneinde bij wijziging van de wetgeving niet steeds het reglement te moeten aanpassen
 - Artikel 12: omwille van invoering van het Invorderingswetboek en opheffing van bepaalde hoofdstukken in het Wetboek van de Inkomstenbelasting 1992 is het wenselijk om in dit artikel te verwijzen naar het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Stemming

<i>Aantal ja stemmen</i>	<i>23</i>	<i>Dirk Sioen, Nele Dejonghe, Ingrid Vandepitte, Jan Vandoolaeghe, Koen Meersseman, Sabine Vanderhaeghen, Joachim Jonckheere, Johan Demonie, Frans Deleu, Sophie Vangheluwe, Marc Verstraete, Thijs D'Alleine, Annelies Vancoillie, Jan Desmet, Luk Hoflack, Hannelore Blondeel, Maxim Vermeeren, Franky Gryson, Franky Bryon, Koen Descheemaeker, Liselot Wydooghe, Jens Six, William Doom</i>
<i>Aantal nee stemmen</i>	<i>0</i>	
<i>Aantal onthoudingen</i>	<i>0</i>	

Besluitvorming

Met ingang van 1 januari 2021 wordt het reglement op de gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde percelen gelegen in verkavelingen en gebieden bestemd voor wonen volgens het gewestplan, bijzonder plan van aanleg en/of ruimtelijk

uitvoeringsplan gewijzigd. Dit reglement is van toepassing tot en met 31 december 2025.

Volgende artikelen worden goedgekeurd:

Artikel 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 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van grond 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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

- 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 en in artikel 1.3., §1, 53° Vlaamse Codex wonen van 2021.
- 6° Minimale perceelsbreedte: de minimale perceelsbreedte wordt bepaald door de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van de woonkwaliteit (definitief vastgesteld bij beslissing gemeenteraad dd. 9 september 2019):
 - gesloten bebouwing: 6 m
 - half open bebouwing: 9 m
 - open bebouwing: 12 m.

Artikel 2

Belastbare grondslag:

Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de onbebouwde bouwgronden en kavels die voorkomen in het gemeentelijke register van onbebouwde percelen.

Artikel 3

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 verkoper van een onbebouwd perceel is verplicht binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke akte, bij ter post aangetekende brief aan het gemeentebestuur t.a.v. Financiële Dienst en Dienst Omgeving, de navolgende gegevens mede te delen:
 - volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar;

- afschrift van de akte van verkoop;
- plannetje van het verkochte perceel.

Artikel 4

Berekening van de belasting:

§1. De heffing wordt het eerste aanslagjaar 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 met een minimum van 275 euro per bouwgrond of kavel. Het tweede aanslagjaar wordt de heffing vastgelegd op 0,45 euro per vierkante meter onbebouwde bouwgrond of kavel gelegen in een verkaveling en/of het woongebied in de ruime zin van het woord met een minimum van 300 euro per bouwgrond of kavel. Het derde aanslagjaar wordt de heffing vastgelegd op 0,50 euro per vierkante meter onbebouwde bouwgrond of kavel gelegen in een verkaveling en/of het woongebied in de ruime zin van het woord met een minimum van 325 euro per bouwgrond of kavel. Het vierde aanslagjaar wordt de heffing vastgelegd op 0,55 euro per vierkante meter onbebouwde bouwgrond of kavel gelegen in een verkaveling en/of het woongebied in de ruime zin van het woord met een minimum van 350 euro per bouwgrond of kavel. Het vijfde aanslagjaar wordt de heffing vastgelegd op 0,60 euro per vierkante meter onbebouwde bouwgrond of kavel gelegen in een verkaveling en/of het woongebied in de ruime zin van het woord met een minimum van 375 euro per bouwgrond of kavel. Het zesde en de volgende aanslagjaren wordt de heffing vastgelegd op 0,65 euro per vierkante meter onbebouwde bouwgrond of kavel gelegen in een verkaveling en/of het woongebied in de ruime zin van het woord met een minimum van 400 euro per bouwgrond of kavel.

De bedragen vermeld zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2019. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfers van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat, het bedrag van de heffing per vierkante meter wordt afgerond op 2 decimalen.

§2. Voor de onbebouwde gronden die al eerder dan 1/1/2020 opgenomen waren in het register van onbebouwde percelen geldt voor de bepaling van het tarief het jaar 2020 als eerste aanslagjaar, het jaar 2021 als tweede aanslagjaar, het jaar 2022 als derde aanslagjaar, het jaar 2023 als vierde aanslagjaar, het jaar 2024 als vijfde aanslagjaar en het jaar 2025 als zesde aanslagjaar.

Voor onbebouwde percelen die nieuw opgenomen zijn in het register van onbebouwde percelen en die onderworpen worden aan een heffing wordt het tarief toegepast overeenkomstig het hoeveelste aanslagjaar dat de grond belast wordt.

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

Artikel 5

Aangifteplicht:

De belastingplichtige, waarvan de onbebouwde grond of kavel opgenomen is in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen, ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, binnen een termijn van 30 kalenderdagen moet worden terugbezorgd.

Artikel 6

Bij gebreke van een aangifte binnen de in artikel 5 vastgestelde termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve belast volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur 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 dertig kalenderdagen te

rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Artikel 7

De overeenkomstig artikel 6 ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een bedrag, gelijk aan een vierde van de verschuldigde belasting indien de belastingplichtige een eerste maal verzuimt aan de aangifteplicht, met de helft indien de belastingplichtige voor een tweede of volgende keer verzuimt aan de aangifteplicht. Het bedrag van deze verhoging wordt ingekohierd.

Artikel 8

Vrijstellingen

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

§2. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1. 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 gedurende maximum vijf aanslagjaren volgend op de datum van verwerving van het goed en kan niet cumulatief met een andere vrijstelling toegepast worden.
Deze vrijstelling vervalt met ingang vanaf 1 januari volgend op de verwerving van een tweede onroerend goed.
2. De ouders met kinderen ten laste beperkt tot één onbebouwde grond per kind ten laste. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende maximum vijf aanslagjaren volgend op de datum van verwerving van het goed en kan niet cumulatief met een andere vrijstelling worden toegepast. Het desbetreffende kind mag ook geen eigenaar zijn van een ander onroerend goed.
3. Eigenaars van een perceel bouwgrond waarvan de perceelsbreedte niet voldoet aan de minimale vooropgestelde breedte voorzien in artikel 1.6° bij de definities.
Wanneer bij het samenvoegen van twee of meer aan elkaar grenzende kadastrale percelen van dezelfde eigenaar er toch wordt voldaan aan de minimale perceelsbreedte voorzien in artikel 1.6° bij de definities vervalt de vrijstelling.
4. De houders van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, indien de verkavelingsvergunning geen werken omvat: gedurende het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de eerste verkavelingsvergunning werd toegekend.
5. De houders van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, indien de verkavelingsvergunning werken omvat: gedurende twee aanslagjaren volgend op het jaar waarin het attest werd toegekend conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dit enkel bij de goedkeuring van de eerste verkavelingsvergunning. Deze vrijstelling vervalt indien de verkoop van de loten reeds is gestart zonder in het bezit te zijn van voornoemd attest. In dit geval is de belasting verschuldigd vanaf het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de verkoop is aangevangen.
6. De natuurlijke- en rechtspersonen, die een niet bebouwd perceel hebben verworven: gedurende twee aanslagjaren die volgen op de datum van het verlijden van de notariële akte.
7. De houders van een in laatste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en dit gedurende twee jaar, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg.
8. De Vlaamse huisvestingsmaatschappij en de door de Vlaamse huisvestingsmaatschappij erkende sociale woonorganisaties.

Artikel 9

Inkohiering

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

Artikel 10

Betaling van de heffing

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

Artikel 11

De belastingschuldige of zijn volmachtouder kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen volgens de modaliteiten van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en wijzigingen.

Artikel 12

De vestiging en de invordering van de belasting, alsook de regeling van de geschillen terzake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en wijzigingen.

Artikel 13

Het reglement activeringsheffing op onbebouwde percelen en kavels, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 18 november 2019, wordt opgeheven op 31 december 2020.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

Artikel 14

Een afschrift van deze beslissing zal overgemaakt worden aan :

- toezichthoudende overheid.
- de financieel directeur en de financiële dienst.
- dienst Omgeving.

Namens de gemeenteraad,

Algemeen Directeur
(get) A. Wyffels

Voorzitter gemeenteraad
(get) N. Dejonghe

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Algemeen Directeur

Voorzitter gemeenteraad

A. Wyffels

N. Dejonghe