

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van donderdag 23 september 2021

Jean Levaux, Yolanda Daems: Schepenen

Grégory Happart, Benoît Houbiers, Jean-Marie Geelen, Shanti Huynen, Michael Henen, Clotilde Mailleu, Lizzy Buijsen-Baillien, Steven Heusschen, Alicia Dodemont: Raadsleden

Rik Tomsin: Voorzitter

Joris Gaens: Burgemeester

Kimberly Peeters: Algemeen directeur

3. Belasting op onbebouwde bouwgronden en onbebouwde kavels: aanslagjaren 2021-2025

De raad

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet voor de artikelen die nog van toepassing zijn

Gelet op het decreet van 28 april 1993 houdende regeling voor het Vlaamse gewest van het administratief toezicht op de gemeenten en latere wijzigingen

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen, hierna Vlaamse Wooncode genoemd

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

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO;

Gelet op het bestuursdecreet van 7 december 2018

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017

Gelet op de omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit

Gelet op de financiële toestand van de gemeente

Overwegende dat de gemeente het wenselijk acht om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan

Overwegende dat het wenselijk is om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente

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

Overwegende dat in het reglement een vrijstelling voorzien was voor bouwgronden die het voorwerp uitmaken van een pachtovereenkomst

Overwegende dat de Pachtwet mogelijkheden bevat om een pachtovereenkomst op te zeggen wanneer de eigenaar van de bouwgrond deze wenst te bebouwen

Overwegende dat het eveneens mogelijk is een bouwgrond waarop een pachtovereenkomst rust te verkopen waarna de koper de pachtovereenkomst kan opzeggen om tot bebouwing over te gaan

Overwegende dat hieruit volgt dat het niet aangewezen is de vrijstelling omwille van pacht voorzien in artikel 5, §4 punt 2 van het reglement verder te voorzien

Gelet op het aangepaste reglement voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 dat hierna volgt

besluit

Stemmen voor:	Yolanda Daems, Rik Tomsin, Jean-Marie Geelen, Shanti Huynen, Joris Gaens, Lizzy Buijsen-Baillien, Steven Heusschen, Alicia Dodemont
Stemmen tegen:	
Onthoudingen:	Jean Levaux, Benoît Houbiers, Michael Henen, Clotilde Mailleu
Ongeldig:	Grégory Happart
Stemmen niet :	

Artikel 1 De gemeenteraad past het bestaande reglement aan als volgt:

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 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 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 VCRO;
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.
4. **Register van onbebouwde percelen:** het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;
5. **Sociale woonorganisatie:** een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode;
6. **Zakelijk gerechtigde:** de houder of medehouder van één van de volgende zakelijke rechten
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
7. **Minimale breedte:** de breedte van een kavel of bouwgrond die minimaal nodig is om een open, een halfopen of een gesloten bebouwing te realiseren. Volgende minimale breedtes worden hiervoor gehanteerd:
 - *open bebouwing (OB): 15,00m breedte op de rooilijn;
 - *halfopen bebouwing (HOB): 11,00m breedte op de rooilijn;
 - *gesloten bebouwing (GB): 8,00m breedte op de rooilijn.Of een bouwgrond of kavel met een open, halfopen of gesloten bebouwing kan bebouwd worden, wordt ofwel bepaald door de verkavelingsvoorschriften en de stedenbouwkundige voorschriften in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, ofwel door de aanwezige bebouwing links en rechts van betrokken bouwgrond of kavel. Deze beoordeling gebeurt door de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2: Belastbare grondslag

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

Artikel 3: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijke gerechtigde die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel. Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

§2. In geval van mede-eigendom, is iedere mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

§3. In geval van eigendomsoverdracht is de nieuwe eigenaar is verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 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 4: Berekening van de belasting

§1. Het bedrag wordt vastgesteld op 12,50 euro per strekkende meter.

§2. Voor het bepalen van deze afmetingen mag enkel gebruik gemaakt worden van de meest recente en beschikbare percelenkaart van het Grootschalig Referentiebestand (GRB) die te raadplegen is in het gemeentelijk GIS-systeem.

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.

§3. Indien een perceel paalt aan twee of meer straten zal de perceellengte langsheen de straat waar stedenbouwkundig gezien de voorgevel van de nieuw te bouwen woning moet ingeplant worden, als maatstaf genomen worden.

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

§5. Het bedrag, vermeld in §1, is gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemt overeen met de index van november 2008. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat. Het tarief voor 2021 zal op basis hiervan 15,43 euro per strekkende meter bedragen.

Artikel 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 één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende vijf aanslagjaren volgend op de verwerving van het goed.
2. De belastingplichtige die op 1 januari van het aanslagjaar minder dan 1 jaar houder is van een zakelijk recht van een onbebouwde bouwgrond of kavel en waarvan de onbebouwde bouwgrond of kavel niet zijn enig onroerend goed in eigendom is. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende twee aanslagjaren die volgen op de verwerving van het goed.
3. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.
4. Vlaamse, provinciale en gemeentelijke overheden en OCMW's.
5. Bouwheren en verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig artikel 4.1.20, §1 DGPB, 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 DGPB worden verkregen;
6. Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

§3. Een vrijstelling 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.

Het aantal vrijgestelde meters per kind wordt als volgt berekend:

*voor een kavel: de totale breedte en bebouwingwijze zoals voorzien in artikel 1 punt 7;

*voor een onbebouwde bouwgrond in woongebied: de minimale breedte voorzien in artikel 1 punt 7 voor open, halfopen of gesloten bebouwing, bepaald na onderzoek door de dienst ruimtelijke ordening van de ruimtelijk meest verantwoorde invulling van het perceel.

De niet-vrijgestelde resterende meters worden belast volgens artikel 4 indien deze minstens aan de minimale breedte voorzien in artikel 1 punt 7 voor open, halfopen of gesloten bebouwing voldoen. Dit specifiek voor de

ruimtelijk meest verantwoorde invulling van dat perceel, bepaald na onderzoek door de dienst ruimtelijke ordening.

§4. 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 een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
3. 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;

§5. Een vrijstelling wordt verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, 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 verkavelingsvergunning waarvoor het attest verleend wordt.

§6. 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.

Artikel 6: Aangifteplicht

De belastingplichtige is verplicht de belastbare elementen op te geven op het aangifteformulier hem toegezonden door het gemeentebestuur. Dit formulier dient door hem volledig ingevuld en ondertekend voor de erin vermelde vervaldatum teruggezonden te worden.

Zij die geen aangifteformulier hebben ontvangen zijn niettemin verplicht vóór 31 december van het aanslagjaar spontaan de gegevens aan het gemeentebestuur te verstrekken die nodig zijn voor de toepassing van de belasting.

Artikel 7: Vrijstelling van de aangifteverplichting

§1. Een belastingplichtige is voor een kavel vrijgesteld van de in artikel 6 voorgeschreven aangifteplicht, op voorwaarde dat hij/zij voor het vorige aanslagjaar voor dit perceel werd aangeslagen op basis van een tijdig ingediende aangifte of een voorstel van aangifte dat zo nodig tijdig werd verbeterd of vervolledigd. Een belastingplichtige kan niettemin verplicht worden om voor een dergelijke kavel een aangifteformulier in te dienen, indien hem/haar dat uitdrukkelijk wordt gevraagd door de administratie.

§2. Voor een kavel waarvoor een vrijstelling van de aangifteplicht geldt, wordt aan de belastingplichtige een voorstel van aangifte ter beschikking gesteld. Het voorstel van aangifte wordt uitgereikt door de administratie en vermeldt de gegevens waarover de administratie beschikt.

§3. Indien op het voorstel van aangifte onjuistheden of onvolledigheden zijn vermeld of indien de voorgedrukte gegevens niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige uiterlijk tegen de in het voorstel van aangifte vermelde termijn het voorstel van aangifte gedagen genaamtekend indienen bij de administratie met een duidelijke en volledige vermelding en opgave op het voorstel van aangifte van de correcte gegevens en/of alle verbeteringen of vervolledigingen. Het is de belastingplichtige die dient te bewijzen dat hij/zij het (verbeterd of vervolledigd) voorstel van aangifte tijdig indiende. Indien het voorstel van aangifte evenwel geen onjuistheden of onvolledigheden bevat en alle voorgedrukte gegevens stroken met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige het voorstel van aangifte niet indienen bij de administratie.

§4. Het voorstel van aangifte, dat zo nodig wordt verbeterd of vervolledigd binnen de in het voorstel van aangifte vermelde termijn, heeft dezelfde waarde als een tijdig ingediende aangifte. Indien de belastingplichtige evenwel de in § 3 voorziene verplichting niet tijdig naleeft en/of onjuiste en/of onvolledige gegevens vermeldt en/of foutieve verbeteringen aanbrengt op het voorstel van aangifte, wordt het voorstel van aangifte gelijkgesteld met een gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 gestelde termijn en/of met een onjuiste aangifte en zijn de bepalingen van artikel 8 van toepassing.

Artikel 8: Ambtshalve aanslag

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 vastgestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte wordt de belasting ambtshalve ingekohierd.

Vooraleer wordt overgegaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, brengt het college van burgemeester en schepenen de belastingplichtige met een aangetekende brief op de hoogte van de redenen waarom ze gebruikt maakt van deze procedure, de elementen waarop de belasting gebaseerd is evenals de wijze van bepaling van die 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 die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met volgende belastingverhogingen, die eveneens worden ingekohierd:

- Eerste overtreding: 25% verhoging van de verschuldigde belasting;
- Tweede overtreding: 50% verhoging van de verschuldigde belasting;
- Vanaf de derde overtreding: 100% verhoging van de verschuldigde belasting.

Een correcte aangifte herstelt de goede trouw in hoofde van de belastingschuldige volledig.

Artikel 9: Inkohiering

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

Artikel 10: Betalingstermijn

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

Artikel 11: Bezwaarprocedure

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk of via e-mail aan info@devoor.be worden ingediend, gemotiveerd en ondertekend zijn.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding verstuurd binnen vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

Artikel 12

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid verzonden.

Namens de gemeenteraad

Bij verordening

(get.) Kimberly Peeters
Algemeen directeur

(get.) Rik Tomsin
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel uit staande de zitting goedgekeurde notulen

Kimberly Peeters
Algemeen directeur

Joris Gaens
Burgemeester