



B R A S S C H A A T

gemeenteraad

uittreksel uit de notulen

Zitting van maandag 25 november 2019 om 20:00 uur
raadzaal, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat

Aanwezig: Tom Versompel - voorzitter
Philip Cools - waarnemend burgemeester
Adinda Van Gerven, Myriam Van Honste, Goele Fonteyn, Inez Ven, Carla
Pantens, Bruno Heirman en Karina Hans - schepenen
Dirk de Kort, Bart Brughmans, Jef Konings, André Van Mechelen, Jan Jambon,
Niels de Kort, Luc Van der Schoepen, Rudi Pauwels, Lisa Buysse, Karin
Willemen-Beyers, Christophe Thomas, Robrecht Eeman, Bart Thijs, Walter
Vermeulen, Erwin Callens, Hedwig van Baarle, Joris Van Cauwelaert, Dieter
Heughebaert, Ingeborg Hermans, Greet Verbert en Kasper Vanpoucke -
raadsleden
Ward Schevernels - algemeen directeur

Afwezig: Dimitri Hoegaerts, Cathy Mallentjer en Ellen Somers - raadsleden

OPENBARE ZITTING

53. Activeringsheffing 2020-2025 op onbebouwde bouwgronden en kavels.

Feiten en motivering

Het besluit van de gemeenteraad van 18 november 2013 houdende goedkeuring van de activeringsheffing 2014-2019 op onbebouwde bouwgronden en kavels.

Om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan is het wenselijk om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente. Het toepassen van een activeringsheffing laat de gemeente toe om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen.

Het is aangewezen ter vrijwaring van het groene karakter van de gemeente de weekendzones (Grote Heide en Mikseheide) in de mate van het mogelijke onbebouwd te laten. Daarentegen geeft de activeringsheffing op de onbebouwde gronden en kavels een stimulans om voormelde percelen te bebouwen voor tweede verblijf. Voor de realisatie van haar ruimtelijke doelstellingen kunnen aanvullende ontheffingen voorzien worden bovenop de wettelijk vastgestelde.

De financiële toestand van de gemeente maakt de heffing noodzakelijk van alle rendabele belastingen. Het is aangewezen voormeld besluit voor de aanslagjaren 2020-2025 te hernieuwen.

Juridisch kader

Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen;
Het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van gemeentebelastingen;
Het decreet van 27 maart 2009 en latere wijzigingen betreffende het grond- en pandendecreet;
De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;
Het decreet van 22 december 2017 en latere wijzigingen over het Lokaal Bestuur.

Financiële gevolgen

De ontvangsten worden geraamd op 186.672 euro.

BESLUIT eenparig:

Art.1.- Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 jaarlijks een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels geheven.

Art.2.- Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Bouwgrond: een perceel grond, met uitsluiting van kavels, dat paalt aan een voldoende uitgeruste weg, gelegen in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

- Voldoende uitgeruste weg: een weg met duurzame materialen verhard en voorzien van een water- en elektriciteitsnet.

- Kavel: het in een verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakend perceel.

- Bebouwd: een kavel of een bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning, mits deze bouwwerken ook in de loop van het aanslagjaar een normale afwerking kennen.

Een bouwgrond of kavel die niet aan deze omschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.

Art.3.- Belastingplichtige

De activeringsheffing is verschuldigd door de natuurlijke persoon of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de onbebouwde bouwgrond of kavel.

Indien er recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

In geval van mede-eigendom, wordt de belasting gevestigd ten aanzien van elk van de niet-vrijgestelde belastingplichtigen in verhouding tot hun eigendomsaandeel.

Art.4.- Tarief en berekening

Het bedrag van de activeringsheffing wordt als volgt vastgesteld:

- 1ste onbebouwde bouwgrond of kavel: 14,43 euro per strekkende meter van de onbebouwde bouwgrond of kavel grenzend aan een openbare weg, met een minimaanslag van 150,00 euro;
- 2de onbebouwde bouwgrond of kavel: 16,65 euro per strekkende meter van de onbebouwde bouwgrond of kavel grenzend aan een openbare weg, met een minimaanslag van 175,00 euro;
- 3de onbebouwde bouwgrond of kavel: 24,41 euro per strekkende meter van de onbebouwde bouwgrond of kavel grenzend aan een openbare weg, met een minimaanslag van 250,00 euro;
- elke volgende onbebouwde bouwgrond of kavel: 24,41 euro per strekkende meter van de onbebouwde bouwgrond of kavel grenzend aan de openbare weg, met een minimaanslag van 250,00 euro.

De belastingtarieven per lopende meter worden jaarlijks op 1 januari van het aanslagjaar aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat. Het geldende ABEX-indexcijfer van december 2018 wordt als basisindexcijfer beschouwd.

Als 1ste onbebouwde bouwgrond of kavel wordt beschouwd de grond met de kleinste perceelsbreedte, als tweede onbebouwde bouwgrond of kavel, de grond met de tweede kleinste

perceelsbreedte, als derde onbebouwde bouwgrond of kavel, de grond met de derde kleinste perceelsbreedte, enz

Indien een onbebouwde bouwgrond of kavel paalt aan twee of meer straten zal de grootste perceellengte langsheen één van die straten als berekeningsgrondslag in aanmerking komen. Indien het een hoekperceel betreft, wordt de langste perceellengte evenwijdig met de openbare weg in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek.

Art.5.- Vrijstellingen

Enkel de vrijstellingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de gemeente.

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1. De eigenaar van de onbebouwde bouwgrond of kavel, op voorwaarde dat deze geen ander onroerend goed, bebouwd of onbebouwd in eigendom heeft.
2. De ouders met kinderen ten laste. Deze vrijstelling is beperkt tot één onbebouwde bouwgrond of kavel per kind ten laste. Indien de belastingplichtige méér onbebouwde bouwgronden of kavels in eigendom bezit dan hij kinderen ten laste heeft, zal de vrijstelling gelden voor de onbebouwde bouwgronden of kavels met de kleinste belastingaanslag.
Op de vrijstellingen 1 en 2 kan men zich beroepen gedurende maximaal 5 aanslagjaren volgend op de verwerving van het betrokken onroerend goed.

3. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende sociale woonorganisaties, het Vlaams Woningfonds en de sociale verhuurkantoren.
4. De onbebouwde bouwgrond of kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht met alle middelen van recht mag worden geleverd.
5. De onbebouwde bouwgrond of kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge de werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw gedurende het hele jaar.
6. De onbebouwde bouwgrond of kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge een bouwverbod of een erfdiensbaarheid van openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt.
7. De onbebouwde bouwgrond of kavel die gelegen is in een weekendzone.

8. De onbebouwde kavels, indien een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd:

8.1. indien de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geen werken - verbonden aan de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning zelf - omvat, geldt de vrijstelling gedurende het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

8.2. indien de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werken - verbonden aan de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning zelf - omvat:

a) Indien deze werken niet door de verkavelaar zelf worden uitgevoerd, geldt de vrijstelling gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar waarin het attest, bedoeld in artikel 4.2.16 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, werd toegekend. Bedoeld wordt: het attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in de handen van de financieel beheerder of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

b) Indien deze werken door de verkavelaar zelf worden uitgevoerd, geldt de vrijstelling gedurende maximaal drie aanslagjaren vanaf het jaar volgend op de afgifte van de verkavelingsvergunning.

Wanneer de verwezenlijking in fasen wordt vergund, zijn de bepalingen van artikel 8.2. op de delen

van elke fase van toepassing.

Art.6.- Aangifte

6.1 De belastingplichtige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat volgens vermelde modaliteiten en vóór vermelde vervaldatum moet worden terugbezorgd.

6.2 De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, is gehouden uiterlijk op 31 maart van het aanslagjaar, aan het gemeentebestuur de voor de aanslag noodzakelijke gegevens ter beschikking te stellen.

Art.7.- Meldingsplicht

De verkoper van een onbebouwde bouwgrond of kavel is verplicht binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte, bij aangetekende brief, per brief afgegeven tegen ontvangstbewijs of per e-mail met leesbevestiging aan de administratie-financiën een kopie over te maken van de volledige verkoopakte, uitgezonderd de prijsaanduiding.

Art.8.- Procedure van ambtshalve vaststelling en bijhorende belastingverhoging

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 gesteld termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve belast conform de procedure voorzien in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met:

- 10% bij een eerste overtreding;
- 40%, 70% en 100% bij respectievelijk een tweede, derde en vierde opeenvolgende overtreding;
- 200% vanaf een vijfde opeenvolgende overtreding.

Het bedrag van deze verhoging wordt ook ingekohierd.

Art.9.- Wijze van inning

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

De activeringsheffing moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art.10.- Procedure

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het gelijknamige decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen.

Gedaan in zitting datum als boven.

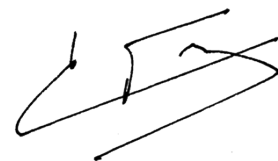
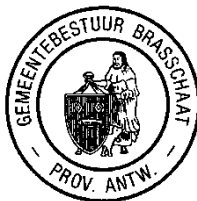
de algemeen directeur,
(w.g.) Ward Schevernels

de voorzitter,
(w.g.) Tom Versompel

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

de algemeen directeur,

de voorzitter,



Ward Schevernels

Tom Versompel

Activeringsheffing 2020-2025 op onbebouwde bouwgronden en kavels.

Dossierverantwoordelijke: Michel Speltincx

Politiek verantwoordelijke: Philip Cools

Afschrift aan: Martine Kenis
Cathy Jambon