
UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

17 DECEMBER 2019

Aanwezig

Bertrand Vrijens, Voorzitter gemeenteraad
Filip Thienpont, Burgemeester
Egbert Lachaert, Pascal Rousseaux, Tim De Keukelaere, Luc Van Huffel, Daisy Poriau, Schepenen
Gerda De Backer, Roger De Moor, André De Ruyck, Hendrik De Vis, John De Vlamincq, Veerle Duportail,
Luc J. Eeckhout, Linda Martens, An-Sofie Mestdagh, Frank Monsecour, Guido Mortier, Marijke Pruyt,
Luc Van De Kerckhove, Caroline Van Geyt, Rosine Van Gysegem, Stefaan Van Hecke, David Verhaeghe,
Pieter Verstraete, Sara Waeytens, Gemeenteraadsleden
Marleen Volckaert, Algemeen directeur wn.

Verontschuldigd

Afwezig

Isabella Van De Steene, Schepen
Kristof De Bel, Algemeen directeur wn.

24. Belastingen - vaststellen belastingreglement voor de activering van onbebouwde kavels

DE GEMEENTERAAD,

Bevoegdheid

Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van 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.

Op basis van het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 14°, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke belastingreglementen vast.

Rechtsgrond

- Gecoördineerde Grondwet van België van 17 februari 1994, artikels 41, 159, 162, 2°, 170 § 4, 172 en 173
- Decreet van 15 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de Vlaamse Wooncode
- Decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid
- Decreet van 15 mei 2009 (en latere wijzigingen) betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (en latere wijzigingen), artikels 40, 41, 14°, 326 t.e.m. 341
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende

de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register

- Besluit van de gemeenteraad van 17 december 2013 betreffende vaststellen activeringsheffing op de onbebouwde kavels voor de aanslagjaren 2014-2019

Motivering

De ontvangsten en de uitgaven van de gemeente dienen in evenwicht te worden gehouden. Hiertoe is het wenselijk te voorzien in het heffen van eigen gemeentelijke belastingen specifiek geënt op de lokale omstandigheden en ter ondersteuning van bepaalde beleidsaspecten.

Ook binnen onze gemeente wordt meer en meer vastgesteld dat de betaalbaarheid van woningen en gronden onder druk komt te staan. Er is reeds een tekort op de grondhuizenmarkt, waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven. Dit terwijl een grote groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden.

Daarnaast dienen de open ruimten van de gemeente zo veel als mogelijk bewaard te blijven en om de verstedelijking zo veel als mogelijk beheersbaar te houden.

Met deze belasting beoogt de gemeente om ervoor te zorgen dat de beschikbare woonlocaties vrij komen en worden geactiveerd voor verkoop, of bebouwing. Hierbij wenst de gemeente de grondspeculatie (en blijvend braak liggen) van onbebouwde kavels tegen te gaan. In het bijzonder wenst de gemeente dat vergunde kavels, waarbij algemeen genomen, open ruimten voor werden ingenomen, zo spoedig mogelijk alle kavels geactiveerd worden door bebouwing en zo beschikbaar te maken voor de huizenmarkt. De invoering van een activeringsheffing is een hulpmiddel om realiseerbare onbebouwde kavels te activeren en de eigenaars van die kavels daartoe aan te sporen.

Hierbij wordt rekening gehouden met de decretale voorziene bepalingen van het decreet Grond- en pandenbeleid voor wat betreft machtiging en tariefbepaling.

Voor wat betreft de vrijstellingen zal afgeweken worden van de decretale voorziene 'niet bindende' vrijstellingen teneinde de ruimtelijke doelstellingen van het bestuur te realiseren, betreffende de volle activatie van de realiseerbare onbebouwde kavels met inachtneming van volgende principes:

1°. Kavels welke niet realiseerbaar zijn en/of definitief en op duurzame wijze onttrokken zijn van de grondmarkt, vrij te stellen van enige belasting

2° Tijdelijke vrijstelling voor nieuwe zakelijk gerechtigden om de mogelijkheid te geven de kavel te bebouwen, zonder hen te belasten, gezien zij niet de oorspronkelijke veroorzaker zijn van de onbebouwde kavel;

3°. Tijdelijke vrijstelling voor zakelijk gerechtigden die een omgevingsvergunning hebben aangevraagd of waarvan de vergunning verleend is in laatste administratieve aanleg;

4°. Tijdelijke vrijstelling voor verkavelaars om hen toe te laten de kavels te verkopen of te bebouwen;

5°. Tijdelijke vrijstelling voor ouders met kinderen, om wille dat algemeen genomen grondspeculatie hierbij niet het hoofdoel is om de kavel onbebouwd te laten.

Het huidig reglement loopt op 31 december 2019 af. Gezien de aangehaalde motivering is het wenselijk de belasting voor de aanslagjaren 2020-2025 blijvend te voorzien.

Financieel kader

Het krediet is voorzien op de jaarbudgetrekening 2020-2025/GBB-FIN/0020-00/7372000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen,

Na beraadslaging,

met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

- Artikel 1.**
- §1. Het belastingreglement voor de activering van onbebouwde kavels, in de bijlage, wordt vastgesteld.
 - §2. Het reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2020.
 - §3. Het besluit van 17 december 2013 betreffende vaststellen activeringsheffing op de onbebouwde kavels, blijft van toepassing voor belastbare feiten voltrokken uiterlijk op 31 december 2019.
- Artikel 2.** Het college van burgemeester en schepenen wordt met de uitvoering van dit besluit belast.

Namens de gemeenteraad,

Marleen Volckaert
Waarnemend algemeen directeur

Bertrand Vrijens
Voorzitter gemeenteraad

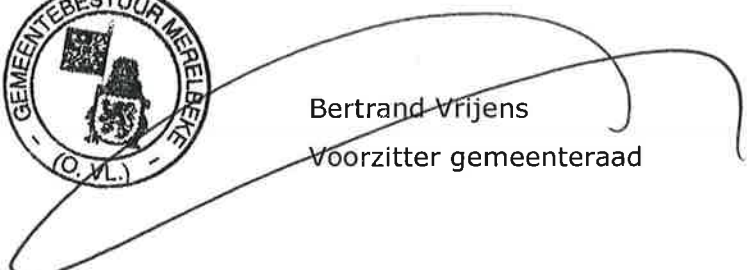
Voor eensluidend afschrift,
Merelbeke, 18 december 2019,

In opdracht

Voor de waarnemend algemeen directeur, Kristof De Bel, afwezig,
(gemeenteraadsbesluit 26/03/2019)


Marleen Volckaert
Waarnemend algemeen directeur




Bertrand Vrijens
Voorzitter gemeenteraad

BIJLAGE

Belastingreglement voor de activering van onbebouwde kavels

Artikel 1.

Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse belasting geheven op de onbebouwde kavels.

Artikel 2.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

01. Aanslagjaar: is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
02. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:
 - Een aangetekende brief
 - Een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - Een elektronische aangetekende zending
03. Kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen.
04. Bebouwd: Een kavel wordt als bebouwd aanzien wanneer naar aanleiding van het verlenen van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg, de oprichting van een voor bewoning bestemd gebouw, is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar
05. 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
06. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:
 - De volle eigendom
 - In voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht
 - In voorkomend geval, het vruchtgebruik

Artikel 3.

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van de onbebouwde kavel, op 1 januari van het aanslagjaar.

§2. Ingeval van onverdeeldheid van de onbebouwde kavel, is de belasting verschuldigd door elk van de mede-eigenaars en elk in verhouding tot hun deel van het goed. Eventuele vrijstellingen voor mede-eigenaars gelden derhalve enkel voor hun aandeel in de belasting op het goed. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting van toepassing op de onbebouwde kavel in zijn geheel.

§3. Ingeval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe zakelijke gerechtigde de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de notariële akte die hem de eigendom toekent. Er wordt geen rekening gehouden met de tussen de partijen gesloten overeenkomst.

§4. De overdrager van het zakelijk recht moet per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen kavel

Artikel 4.

§1. De belasting is ineens en ondeelbaar voor het hele jaar verschuldigd per onbebouwde kavel op 1 januari van het aanslagjaar.

§2. Het bedrag van de jaarlijkse belasting wordt per onbebouwde kavel vastgesteld op:

- 0,50 euro per vierkante meter

Elk gedeelte van een vierkante meter wordt beschouwd als een gehele vierkante meter.

§3. De minimale aanslag bedraagt 250,00 euro per onbebouwde kavel

Artikel 5.

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

§2. Van de belasting zijn vrijgesteld:

01. een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende drie opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten van het zakelijk recht aan:
 1. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert in het aandeelhouderschap
 2. vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
02. De zakelijke gerechtigde van een onbebouwde kavel, en dit gedurende het aanslagjaar volgend op het jaar waarin men, voor deze kavel, een omgevingsvergunning, in laatste administratieve aanleg, heeft bekomen tot oprichting van een voor bewoning bestemd gebouw
03. De zakelijke gerechtigden die optreden als verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning geen werken omvat, en dit gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar waarin de verkavelingsvergunning, in laatste administratieve aanleg werd toegekend
04. De zakelijke gerechtigden die optreden als verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning werken omvat, en dit gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar waarin het attest bedoeld in artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd toegekend
05. De zakelijke gerechtigden met kinderen, beperkt tot één onbebouwde kavel per kind, dat op 1 januari van het aanslagjaar de leeftijd van 25 jaar nog niet bereikt heeft. Deze vrijstelling geldt gedurende vijf opeenvolgende aanslagjaren die volgen op de verwerving van de kavel
06. De zakelijke gerechtigden van onbebouwde kavels die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1. Ze behoren toe aan dezelfde zakelijke gerechtigde als deze van de aanpalende bebouwde grond of kavel
 2. Ze vormen samen met die bebouwde grond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel, waardoor zij samengenomen één huiskavel vormen en niet van elkaar te onderscheiden zijn.
 3. Deze vrijstelling geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste 30 meter. Indien de heffing per vierkante meter wordt berekend, wordt de vrijstelling berekend door de vrijgestelde straatbreedte te vermenigvuldigen met de gemiddelde lengte van de onbebouwde kavel.
07. De zakelijke gerechtigden van onbebouwde kavels die niet voor bebouwing kunnen worden bestemd ingevolge:
1. Hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden
 2. De Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd. Om van deze vrijstelling te genieten dient de pacht te hebben bestaan voor de verkavelingsvergunning
 3. Een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt

Artikel 6.

§1. De belastingplichtige dient jaarlijks een aangifte te doen, binnen de maand te rekenen vanaf de derde werkdag na verzending van het aangifteformulier door de gemeente voorzien van de noodzakelijke bewijsstukken. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, moet spontaan deze aangifte indienen bij de gemeente tegen ten laatste 1 november van het aanslagjaar.

§2. Aan de belastingplichtige kan een "voorstel van aangifte" verstuurd worden. De titel van dit document omschrijft duidelijk dat het om een "voorstel van aangifte" gaat. Als de gegevens op dit "voorstel van aangifte" onjuist of onvolledig zijn, moet de belastingplichtige dit formulier verbeteren en terugsturen binnen de maand te rekenen vanaf de derde werkdag na verzending van het "voorstel van aangifte". Als de gegevens op dit "voorstel van aangifte" correct zijn, is de belastingplichtige niet verplicht dit formulier terug te sturen. In dat geval is automatisch aan de aangifteplicht voldaan en wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens vermeld op het toegestuurde "voorstel van aangifte".

§3. Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De aangifte is laattijdig wanneer ze na de uiterste indieningsdatum is gepost of wanneer ze na de laatste nuttige dag wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Artikel 7.

§1. Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn in dit reglement, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve gevestigd worden mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorzien bepalingen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 25%. In geen geval mag het verhoogd recht het dubbele van de verschuldigde belasting overschrijden. Beide bedragen worden gezamenlijk ingekohierd.

§2. De daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangestelde personeelsleden, overeenkomstig artikel 5 van het decreet van 30 mei 2008, zijn gemachtigd om vaststellingen te doen van feiten, die aanleiding gaven tot het vestigen van de belasting.

Artikel 8.

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohieren, die worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen, ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar waarop de aanslag betrekking heeft.

Artikel 9.

Het uitvoerbaar verklaarde kohier zal tegen ontvangstbewijs worden bezorgd aan de financieel directeur die onverwijld moet instaan voor de verzending van de aanslagbiljetten. De aanslagbiljetten dienen alle vermeldingen te bevatten die op het kohier staan, alsook de verzendingsdatum van het aanslagbiljet, de uiterste betalingsdatum, de termijn waarbinnen een bezwaarschrift kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat als de belastingplichtige wenst gehoord te worden, hij zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift. Tevens wordt bij het aanslagbiljet een beknopte samenvatting van het reglement krachtens hetwelk de belasting is verschuldigd, bijgevoegd. De samenvatting moet de belastingplichtige in staat stellen om met kennis van zaken te oordelen over de nuttigheid van een eventueel bezwaar.

Artikel 10.

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 11.

De invordering evenals de geschillenregeling gebeurt overeenkomstig de procedure voorzien in het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. Bezwaar tegen de aanslag moet bij het college van burgemeester en schepenen schriftelijk en gemotiveerd worden ingediend, binnen een termijn van drie maanden te rekenen 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.

Namens de gemeenteraad,

Marleen Volckaert

Bertrand Vrijens

Waarnemend algemeen directeur

Voorzitter gemeenteraad

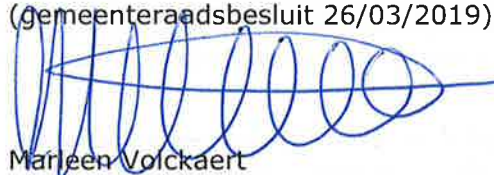
Voor eensluidend afschrift,

Merelbeke, 18 december 2019,

In opdracht

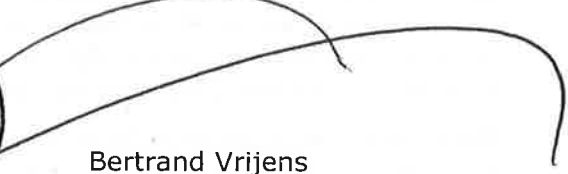
Voor de waarnemend algemeen directeur, Kristof De Bel, afwezig,

(gemeenteraadsbesluit 26/03/2019)



Marleen Volckaert

Waarnemend algemeen directeur



Bertrand Vrijens

Voorzitter gemeenteraad