

AGENDAPUNT VAN DE GEMEENTERAAD VAN HAMME IN ZITTING VAN 20/11/2024

Referentienummer agendapunt: GR/2024/228

ACTIVERINGSHEFFING OP ONBEBOUWDE GRONDEN IN WOONGEBIED EN ONBEBOUWDE KAVELS - GOEDKEURING

Toelichting

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het reglement 'activeringsheffing op onbebouwde gronden in woongebied en onbebouwde kavels' goed te keuren.

Aangezien dit belastingreglement jaarlijks wordt gestemd door de gemeenteraad dient dit reglement vernieuw te worden voor aanslagjaar 2025. Verder verandert niets aan dit reglement t.o.v. vorig jaar.

Aan het toekomstig bestuur zal worden gevraagd om bepaalde reglementen per legislatuur goed te keuren, daar dit efficiënter is voor zowel de administratie als het bestuur.

Besluit

De gemeenteraad,
In openbare zitting vergaderd,

REGELGEVING:

Bevoegdheid

- Pachtwet van 4 november 1969.
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.
- Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.
- Het decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008, en latere wijzigingen.
- Artikel 3.2.5 en volgende van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.
- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40§3 dat de bevoegdheid tot het vaststellen van reglementen bij de gemeenteraad legt.

Juridische context

- Het gemeenteraadsbesluit van 20 december 2023 houdende vestiging van de activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels.

OVERWEGINGEN:

Feiten en context

- In Hamme bestaat een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels. Ze is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het heffingsjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel. Onbebouwde bouwgronden en kavels zijn:
 - Elke grond waarop de oprichting van een woning niet is aangevat op 1 januari van het belastingjaar.
 - Alle kavels uit een niet vervallen verkaveling waarop de oprichting van een woning of industrieel gebouw niet werd aangevat overeenkomstig de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en volgens de hoofdbestemming van de kavel.

Het bedrag wordt vastgesteld op 0,60 EUR per vierkante meter (eerste jaar) oppervlakte van de bouwgrond of kavel, evenwel met een minimum aanslag van 300,00 EUR per bouwgrond of kavel.

Er wordt ingezet op de activering van de nog onbebouwde gronden en leegstaande gebouwen in de kernen. Eigenaars van braakliggende percelen en leegstaande gebouwen dienen te worden aangemoedigd om nieuw woonaanbod te creëren. Om inbreiding en verdichting in de kernen te stimuleren zal daarom onder andere de heffing op leegstaande gebouwen en braakliggende percelen worden opgetrokken.

De tarieven verhogen per jaar:

Voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 1,20 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 600,00 EUR per bouwgrond of kavel.

Voor het derde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 1,80 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 900,00 EUR per bouwgrond of kavel.

Vanaf het vierde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 2,40 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 1200,00 EUR per bouwgrond of kavel.

- Het is wenselijk de aanslag te berekenen per vierkante meter in plaats van per meter straatbreedte.

Motivering

- Aangezien dit belastingreglement jaarlijks wordt gestemd door de gemeenteraad dient dit reglement vernieuw te worden voor aanslagjaar 2025. Verder verandert niets aan dit reglement t.o.v. vorig jaar.
- Aan het toekomstig bestuur zal worden gevraagd om bepaalde reglementen per legislatuur goed te keuren, daar dit efficiënter is voor zowel de administratie als het bestuur.

STEMMING: Met 23 stemmen voor (Jan Laceur, Ann Verschelden, Luk De Mey, Koen Mettepenningen, Mieke De Keyser, Kurt De Graef, Jan Ketels, Pieter Bieseman, Etienne De Prijcker, Jan De Graef, Lotte Peeters, Robby Van der Stock, Jo Laureys, Jan Rosschaert, Fatima Gökce, Yentl Scheirs, Guy Bogaert-De Clercq, Christoff Van Gaeveren, Mathieu Weyn, Leo Van der Vorst, Mario Michils, Christel Vanhoyweghen, Mustafa Tokgoz), 2 onthoudingen (Agnes Onghena, Gilles Verbeke)

BESLUIT:

Artikel 1:

Er wordt vanaf 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 een activeringsheffing geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels.

Art. 2:

Het bedrag wordt vastgesteld op 0,60 euro per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, evenwel met een minimum aanslag van 300,00 EUR per bouwgrond of kavel.

Voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 1,20 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 600,00 EUR per bouwgrond of kavel.

Voor het derde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 1,80 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 900,00 EUR per bouwgrond of kavel.

Vanaf het vierde opeenvolgende aanslagjaar waarin de heffing wordt gevestigd op dezelfde bouwgrond of kavel, wordt de aanslagvoet verhoogd tot 2,40 EUR per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, met een minimale aanslag van 1200,00 EUR per bouwgrond of kavel.

Art. 3:

De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het heffingsjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel. In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht. Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de heffing verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder. In geval van mede-eigendom, zijn de niet-vrijgestelde mede-eigenaars hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

Art. 4:

Als niet bebouwde bouwgrond wordt beschouwd elke grond waarop de oprichting van een voor bewoning bestemd gebouw niet is aangevat op 1 januari van het belastingsjaar.

Als niet bebouwde kavels worden beschouwd: alle kavels, als zodanig vermeld in een niet vervallen verkavelingsvergunning, met uitzondering van deze waarop, op 1 januari van het dienstjaar waarop de belasting betrekking heeft, de oprichting van een voor bewoning of industrie bestemd gebouw reeds werd aangevat overeenkomstig de stedenbouwkundige hoofdbestemming van de kavel en overeenkomstig een uitvoerbare en niet vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Art. 5:

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 de 5 dienstjaren die volgen op de verwerving van het goed.
2. De sociale woonorganisaties als vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode.

3. De bouwheren of verkavelaars die optreden in uitvoering van een realisatieovereenkomst Sociaal Woonaanbod als vermeld in artikel 4.1.11, op voorwaarde dat het in artikel 4.1.13 vermelde attest wordt verkregen.
4. De ouders met kinderen ten laste, beperkt tot één onbebouwde grond of kavel per kind ten laste.
5. De autonome gemeentebedrijven.

Art. 6:

De activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd:

1. Ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden.
2. Ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd.
3. Ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land-of tuinbouw, gedurende het hele jaar.
4. Ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt.
5. Ingevolge een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

Art. 7:

De activeringsheffing wordt opgeschort in hoofde van de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende één jaar 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 in artikel 4.2.16, §2 VCRO vermelde attest, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend.

Art. 8:

Enkel de vrijstellingen zoals bepaald in artikels 5, 6 en 7 van dit reglement worden toegepast.

Art. 9:

De opname van de belastbare kavel of grond zal door de zorgen van het college van burgemeester en schepenen gebeuren, ingevolge aangifte te doen bij middel van een door het gemeentebestuur ter beschikking gesteld formulier dat door de belastingplichtige, behoorlijk ingevuld en ondertekend, voor de erin vermelde datum moet worden ingestuurd.

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

Art. 10:

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve ingekohierd worden.

Overtredingen op de aangifteverplichting geven aanleiding tot volgende belastingverhogingen:

- Eerste overtreding: ambtshalve gevestigde aanslag + 10 %.
- Tweede overtreding binnen een periode van 3 jaar: ambtshalve gevestigde aanslag + 50 %.
- Vanaf de derde overtreding binnen een periode van 5 jaar: ambtshalve gevestigde aanslag + 100 %.

De overtredingen op de aangifteverplichting worden vastgesteld door de ambtenaren van het gemeentebestuur van Hamme, speciaal daartoe aangesteld door het college van burgemeester en schepenen. De vastgestelde overtredingen worden genoteerd in processen-verbaal die bewijskracht hebben tot het tegendeel.

De belastingverhoging wordt ingekohierd, samen met het recht.

Art. 11:

De heffing wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen. De belasting moet worden betaald binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 12:

De belastingschuldige kan een bezwaar tegen deze belasting indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente. Het bezwaar 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 werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Art. 13:

De aan deze belasting onderworpen kavels kunnen niet aangeslagen worden in de belasting op de niet-bebouwde gronden, gelegen in het woongebied en palende aan een openbare uitgeruste weg.