



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 6 oktober 2014

Aanwezig: Hermans Luc - schepen-voorzitter; Vos Eric – burgemeester; Stijnen Francis, Segers Peter, Wittebolle Astrid, Anaf Hannes, Debondt Luc, Boogers Marc – schepenen; Gladiné Pierre, Meeus Paul, Gevers Dimitri, Driesen Godelieve, Brentjens Erwin, Otten Toon, Der Kinderen Annemie, Van de Poel Katrien, De Wilde Tine, Van Lommel Reccino, De Coninck Katleen, Moelans Paul, Mathé Pascale, Van Damme Marc, de Jong Vera, Starckx Wannes, Breugelmans Stef, Van Geirt Willy, Van Litsenborg Guy, Roes Peter, Guedon John, Versmissen Tom, Grooten Eddy, Driesen Josiane, Vermeijen Danny, Van Otten Jan, Van Heupen Nic – raadsleden; Buijs Filip - secretaris

Verontschuldigd: Op de Beeck Luc - Schepen-OCMW voorzitter

Goedkeuring te hechten aan de aanpassing van het belastingreglement op onbebouwde bouwgronden in woongebied en/of onbebouwde kavels in een niet vervallen verkaveling (activeringsheffing).

Samenvatting

De gemeenteraad van de stad Turnhout hecht zijn goedkeuring aan het aangepaste belastingreglement op onbebouwde bouwgronden in woongebied en/of onbebouwde kavels in een niet vervallen verkaveling, ook activeringsheffing genoemd. Er werd een vrijstelling toegevoegd voor door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen en voor gronden die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend. De vrijstelling voor de grond die werkelijk en volledig wordt aangewend voor land- en tuinbouw gedurende het hele aanslagjaar, werd aangepast.

Motivering

Voorgeschiedenis

Met de inwerkingtreding van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid zijn er aan de gemeenten enkele instrumenten ter beschikking gesteld om het lokaal woonbeleid vorm te geven. Een van deze instrumenten is de activeringsheffing.

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid wil kwaliteitsvol en betaalbaar wonen stimuleren. De laatste decennia is wonen heel duur geworden. Niet enkel mensen uit de lagere inkomstenklassen hebben het moeilijk om een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te vinden. Ook een groeiende middenklasse ondervindt problemen bij het vinden van een geschikte woning. Het decreet reikt de gemeenten enkele instrumenten aan om betaalbaar wonen te bewerkstelligen: de leegstandsheffing, het reglement sociaal wonen, de stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen en de activeringsheffing. Het doel van de activeringsheffing is de potentiële woonlocaties vrij te maken en grondspeculatie tegen te gaan.

Juridische grond

- de bepalingen van het gemeentedecreet;
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;
- het besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2008 houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak, de actualisering en de financiering van het register van de onbebouwde percelen met latere wijzigingen;
- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere aanvullingen en wijzigingen terzake.

Argumentatie

Het voeren van een eigen beleid voor het vrijmaken van potentiële woonlocaties en ter bestrijding van grondspeculaties is aangewezen. De activeringsheffing is een belasting voor eigenaars van onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels in niet-vervallen verkavelingen. Deze heffing is een instrument om een antwoord te bieden op een aantal actuele problemen en uitdagingen waarmee de gemeente geconfronteerd wordt.

Ten eerste is er een beperkte grondvoorraad aanwezig waardoor de prijzen van de bouwgronden sterk zijn gestegen. Door de sterk stijgende grondprijzen komen er weinig gronden op de markt waardoor de prijzen verder stijgen. Zo komt men terecht in een spiraal van stijgende grondprijzen.

Ten tweede is er een groeiende groep van ouderen in de gemeente. De dure woningen en gronden versterken de vergrijzing. De dure prijzen treffen in de eerste plaats de jongeren. Als reactie trekken zij weg en zoeken zij elders een goedkopere woning. De gemeente tracht jonge tweeverdieners aan te trekken om zo meer evenwicht te creëren ten opzichte van de groeiende groep van ouderen. Jonge mensen zorgen voor een sociaal levendige gemeente. Bovendien zorgen zij ook voor belangrijke inkomsten.

Ten derde zouden de bestaande open ruimten binnen een grensgebied zoveel mogelijk vrijwaard moeten blijven. Dit kan bevorderd worden door eerst de bestaande bouwgronden te activeren.

Daarnaast dient de gemeente ook de decretale verplichtingen, opgelegd in het gewestelijk uitvoeringsplan van de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Turnhout, uit te voeren. Om de doelstelling betreffende de woningdichtheid te realiseren, dient de bestaande structuur verdicht te worden. Dit kan door bestaande bouwgronden te activeren. Ook vanuit het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid krijgen de gemeenten de taak om potentiële woonlocaties vrij te maken en grondspeculatie tegen te gaan.

Het is de bedoeling om door middel van deze belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels de potentiële woonlocaties vrij te maken en grondspeculatie tegen te gaan, en niet in de eerste plaats om de stadskas te spijzen. Daarom wordt aan de houders van het zakelijk recht in bepaalde gevallen in een vrijstelling voorzien zodat zij de kans krijgen de onbebouwde bouwgrond of kavel te activeren zonder tegelijk te worden belast. Om te kunnen blijven sturen, hebben deze vrijstellingen een tijdelijk karakter.

Daarnaast worden om billijkheidsredenen of om sociale redenen een aantal andere vrijstellingen voorzien.

Er wordt ook een vrijstelling voorzien voor bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand. Deze vrijstelling geldt echter niet voor niet vervallen loten in een verkaveling. Deze vrijstelling werd overgenomen uit het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Er wordt bijkomend een vrijstelling verleend aan door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen zodat de desbetreffende gronden zouden kunnen gereserveerd worden voor culturele en/of sportieve activiteiten.

De vrijstelling voor de aanwending in het kader van een hoofdberoepsactiviteit van een bouwgrond voor land- en tuinbouw werd aangepast om een bestaande economische land- en tuinbouw activiteit meer mogelijkheid te bieden tot continuïteit van de bedrijfsvoering. Er werd hierin een onderscheid gemaakt naargelang de bouwgrond al dan niet gelegen is binnen een goedgekeurde verkaveling.

Besluit

De gemeenteraad beslist om het belastingreglement op onbebouwde bouwgronden in woongebied en/of onbebouwde kavels in een niet vervallen verkaveling goed te keuren.

Belastingreglement op onbebouwde bouwgronden in woongebied en/of onbebouwde kavels in een niet vervallen verkaveling (activeringsheffing).

Artikel 1: belastbaar voorwerp of belastbaar feit

Met ingang van 1 januari 2014 en voor een periode eindigend op 31 december 2019 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op onbebouwde bouwgronden in woongebied en/of onbebouwde kavels in een niet vervallen verkaveling die zijn opgenomen in het gemeentelijk register voor onbebouwde percelen.

Artikel 2: definities

De definities van bouwgronden, kavels, woongebied, onbebouwd uit artikel 1.2 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid zijn toepasselijk, evenals de andere definities van artikel 1.2 van het decreet.

Het begrip collectieve voorzieningen en hun aanhorigheden (artikel 5 §2 van onderhavig reglement) heeft bijvoorbeeld betrekking op een openbaar park, een openbaar speelplein, of een terrein dat bestemd is voor gebruik

door één of meer jeugdverenigingen, een sportterrein,... (telkens met inbegrip van bvb. de bijhorende parkeergelegenheid).

Als onbebouwde grond wordt beschouwd elk kadastraal perceel, gelegen langs een minimaal uitgeruste weg zolang er geen constructie op staat waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend en die overeenstemt met de stedenbouwkundige hoofdbestemming.

Als onbebouwde kavel wordt beschouwd elk lot uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling, zolang er geen constructie op staat waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend en die overeenstemt met de stedenbouwkundige hoofdbestemming.

Een grond of kavel wordt niet meer als onbebouwd beschouwd wanneer op 1 januari van het aanslagjaar een gebouw over de gehele oppervlakte tot boven het maaiveld is opgericht overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning en de afwerking in de loop van dat aanslagjaar een normaal verloop kent, zonder de noodzaak dat dit gebouw tijdens dat aanslagjaar volledig is afgewerkt.

Artikel 3: belastingplichtige

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

Ingeval er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de belasting verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

In geval er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot de betaling van de verschuldigde belasting.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 4: tarief

De belasting bedraagt 25 euro per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg. In elk geval geldt een minimale aanslag van 250 euro per bouwgrond of kavel.

Elk gedeelte van een strekkende meter wordt steeds als een volledige strekkende meter beschouwd.

Wanneer een perceel paalt aan twee of meer straten, zal de gemiddelde lengte van deze perceelbreedtes in rekening gebracht worden. Indien het een hoekperceel betreft, wordt het gemiddelde van de perceelbreedtes in rekening gebracht, vermeerderd met de helft van de afgesneden of afgeronde hoek. Wanneer uit de stedenbouwkundige attesten of de verkavelingvoorschriften duidelijk blijkt waar de voorgevellijn ligt, wordt deze lengte als perceelbreedte in rekening gebracht.

Voor elk bijkomend perceel dat toebehoort aan dezelfde houder van het zakelijke recht, wordt de aanslag verhoogd met 100 euro. Bovendien stijgt de aanslag op deze percelen elk aanslagjaar met 100 euro per perceel zolang het perceel onbebouwd blijft. Deze jaarlijkse verhoging wordt beperkt tot 4 voor de eerste 4 percelen die voor deze verhoging in aanmerking komen.

Artikel 5: vrijstellingen

Als er vrijstellingen van toepassing zijn, worden die toegekend op de percelen met de hoogste aanslag. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden door middel van een daartoe bestemd formulier.

5 §1 Van de belasting zijn vrijgesteld:

1° de eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed in volle eigendom of vruchtgebruik, gelegen in België of het buitenland. Deze vrijstelling geldt gedurende de 10 aanslagjaren volgend op de verwerving van het goed. Deze termijn begint pas te lopen volgend op het jaar dat de eigenaar de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt. Zolang een persoon de leeftijd van 18 jaar nog niet heeft bereikt, is deze vrijgesteld van de belasting;

2° de sociale woonorganisaties, het autonoom gemeentebedrijf; de OCMW's; de externe verzelfstandigde agentschappen. Deze vrijstelling geldt enkel voor de voorgenoemde organisaties die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt of waarvan de gemeente aandeelhouder is;

3° bouwheren of verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig het Decreet grond- en pandenbeleid, artikel 4.1.20, §1, 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 5, worden verkregen. Deze vrijstelling is enkel van toepassing op de percelen waarop de sociale last wordt verwezenlijkt;

4° een vrijstelling, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied of één onbebouwde kavel per kind, wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het aanslagjaar de leeftijd van vijftientig jaar nog niet heeft bereikt. Deze vrijstelling geldt gedurende de 10 aanslagjaren volgend op de verwerving van het onroerend goed;

5° de eigenaars die op geen enkele van de bovenstaande vrijstellingen van artikel 5 §1 kunnen aanspraak maken, hebben recht op een vrijstelling tijdens het eerste en het tweede aanslagjaar volgend op de verwerving van het onroerend goed. Deze vrijstelling is beperkt tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied of één onbebouwde kavel en is niet cumuleerbaar met enige andere vrijstelling;

6° de door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen voor de gronden en/of kavels die dienstig zijn voor hun culturele en/of sportieve activiteiten;

7° de bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.
Deze vrijstelling geldt niet voor niet vervallen loten in een verkaveling.

5 §2. De belasting 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 de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd. Deze vrijstelling is niet van toepassing op onbebouwde kavels in niet-vervallen verkavelingen;

3° ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdiensbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt.

5 §3. De belasting wordt niet geheven op gronden die voldoen aan de volgende voorwaarden:

Een kavel gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling die ofwel door de eigenaar ofwel door een gebruiker die een verwantschap tot in de derde graad heeft met de eigenaar, in het kader van zijn hoofdberoepsactiviteit, werkelijk en volledig wordt aangewend voor land- en tuinbouw gedurende het hele aanslagjaar.

Een grond gelegen in woongebied en niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling die door een gebruiker, in het kader van zijn hoofdberoepsactiviteit, werkelijk en volledig wordt aangewend voor land- en tuinbouw gedurende het hele aanslagjaar.

Een vrijstelling op basis van een aanwending door een gebruiker die voldoet aan alle voorwaarden, kan enkel worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd formulier met toevoeging van een door de eigenaar en de gebruiker ondertekend document waarin beiden verklaren dat wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden.

5 §4. De belasting wordt niet geheven in hoofde van de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende twee aanslagjaren,

wanneer de verkaveling geen werken omvat, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg,

respectievelijk, wanneer de verkaveling wel 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, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, desgevallend voor

die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend. Als het voorgenoemde attest niet is afgeleverd binnen de twee jaren na aflevering van de verkavelingsvergunning vervalt de vrijstelling.

Deze vrijstelling geldt niet voor vergunningen die zijn afgeleverd in het kader van een verkavelingswijziging.

Artikel 6: algemene onbelastbaarheid

Benevens de vrijstellingen geldt onverkort de algemene onbelastbaarheid van de Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de provincies en de gemeenten voor wat betreft goederen van het openbaar domein en van goederen van het privaat domein die voor een dienst van openbaar nut worden aangewend.

Artikel 7: wijze van inning

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

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

Artikel 8: bezwaarprocedure

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen deze belastingaanslag een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift 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 kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 9: verwijzing naar het W.I.B.

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 10: overgangsbepaling

De belasting wordt niet geheven op een perceel dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;

2° ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

De vrijstelling, vermeld in het eerste lid, geldt slechts voor één aanpalend perceel en ten belope van een straatbreedte van ten hoogste dertig meter van dat perceel.

Deze vrijstelling is enkel van toepassing op gronden die verworven zijn voor de eerste invoering van dit reglement op 7 juni 2010. Bovendien geldt deze vrijstelling slechts gedurende 10 aanslagjaren vanaf de eerste invoering van dit reglement, dus tot en met aanslagjaar 2019.

De gemeenteraad stemde met stemmen op 35 stemmers nl. van de heer Luc Hermans – voorzitter-schepen, de heer Eric Vos – burgemeester, de heer de heer Francis Stijnen, de heer Peter Segers, mevrouw Astrid Wittebolle, de heer Hannes Anaf, de heer Luc Debondt en de heer Marc Boogers – schepenen, de heer Dimitri Gevers, de heer Toon Otten, mevrouw Annemie Der Kinderen, mevrouw Katrien Van de Poel, mevrouw Tine De Wilde, de heer Wannes Starckx, de heer Stef Breugelmans, de heer Guy Van Litsenborg, de heer Peter Roes, mevrouw Josiane Driesen, de heer Jan Van Otten en de heer Nic Van Heupen - raadsleden.

Er waren 15 onthoudingen nl. van de heer Pierre Gladiné, de heer Paul Meeus, mevrouw Lieve Driesen, de heer Erwin Brentjens, de heer Reccino Van Lommel, mevrouw Katleen De Coninck, de heer Paul Moelans, mevrouw Pascale Mathé, de heer Marc Van Damme, mevrouw Vera De Jong, de heer Willy Van Geirt, de heer John Guedon, de heer Tom Versmissen, de heer Eddy Grooten en de heer Danny-Spock Vermeijen – raadsleden.

Opvolging

Origineel

dienst financiën

Aldus gedaan en gedelibereerd in de zitting van de gemeenteraad van de stad Turnhout op datum als boven.

g. Buijs Filip
Secretaris

g. Hermans Luc
schepen-voorzitter

voor eensluidend uittreksel
Turnhout, 9-10-2014
Voor de burgemeester :
De gedelegeerde beambte,
(machtiging 15/04/2014 art. 126-4° n.g.w.)



Filip Buijs
stadssecretaris