



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

Goedgekeurd

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Peter Segers, Voorzitter; de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepen; de heer Jan Van Otten, schepen; de heer Luc Op de Beeck, schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, schepen; de heer Marc Boogers, schepen; mevrouw Els Baeten, schepen; mevrouw Kelly Verheyen, schepen; de heer Eric Vos; de heer Luc Debondt; de heer Hannes Anaf; mevrouw Annemie Der Kinderen; de heer Reccino Van Lommel; de heer Guy Van Litsenborg; de heer Paul Moelans; de heer Wannes Starckx; de heer Peter Roes; mevrouw Dominique Peeters; de heer Bart Voordeckers; de heer Wout Schafraet; de heer Koen De Busser; de heer Kevin Janssen; mevrouw Savannah van Dongen; de heer Achraf El Yakhoulfi; de heer Stijn Adriaensens; de heer Ludwig Nietvelt; de heer Rudy Elst; de heer Kurt Persegael; de heer Jan van Steenberghe; de heer Dieter De Quick; de heer Peter Janssens; de heer Jeff Dierckx; de heer Dirk Vanhaute

Contactpersoon

Eric Pelckmans

Beknopte samenvatting

De gemeenteraad van de stad Turnhout beslist het belastingreglement op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels in een niet vervallen verkaveling goed te keuren voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025. Er wordt, onder bepaalde voorwaarden, een vrijstelling voorzien voor een aanpalend perceel. De tarieven zijn niet gewijzigd.

In het belastingreglement dat werd goedgekeurd in de GR van 16 december 2019 was het opzet om de reeds bestaande vrijstellingen te behouden. Onder het artikel 5§2, 3°, betreffende een vrijstelling van de belasting voor bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- en tuinbouw gedurende het hele aanslagjaar, werd toegevoegd dat deze vrijstelling niet van toepassing is op onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling. Deze toevoeging houdt een bijkomende beperking van de vrijstelling in. Daarom wordt de toevoeging geschrapt in deze aanpassing.

Beschrijving

Aanleiding en context

De gemeenteraad van de stad Turnhout beslist het belastingreglement op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels in een niet vervallen verkaveling goed te keuren voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025.

In het belastingreglement dat werd goedgekeurd in de GR van 16 december 2019 was het opzet om de reeds bestaande vrijstellingen te behouden. Onder het artikel 5§2, 3°, betreffende een vrijstelling van de belasting voor bouwgronden en kavels die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- en tuinbouw gedurende het hele aanslagjaar, werd toegevoegd dat deze vrijstelling niet van toepassing is op onbebouwde kavels in een niet-vervallen verkaveling. Deze toevoeging houdt een bijkomende beperking van de vrijstelling in. Daarom wordt deze toevoeging in het belastingreglement geschrapt. Deze belasting is een directe belasting omdat ze een duurzame toestand als grondslag heeft. Voor een directe belasting geldt dat de belasting mag verbonden worden aan de toestand van 1 januari van het aanslagjaar.

Juridische grond

- De bepalingen van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 40, 41 en 177, en latere wijzigingen.
- Het in de gemeenteraad van 29 april 2019 goedgekeurde retributiereglement voor administratie- en aanmaningskosten bij de invordering van openstaande schuldvorderingen en latere wijzigingen.
- Het artikel 170 §4 van de grondwet.
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/2 betreffende de gemeentefiscaliteit.
- Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en latere wijzigingen.
- Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.
- 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 en latere wijzigingen.

Argumentatie

Het voeren van een eigen beleid voor het vrijmaken van potentiële woonlocaties en ter bestrijding van grondspeculaties is aangewezen. Deze activeringsheffing is een belasting voor eigenaars van onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels in niet-vervallen verkavelingen. Deze activeringsheffing is een instrument om een antwoord te bieden op een aantal actuele problemen en uitdagingen waarmee de Stad Turnhout 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 stad Turnhout 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 stad Turnhout 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. 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 een aantal andere vrijstellingen voorzien.

Het behouden van de bestaande bronnen van inkomsten is vereist om het begrotingsevenwicht in evenwicht te houden.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Budgetcode: 7372000/AFI/0020.

Besluit

Artikel 1

belastbaar voorwerp of belastbaar feit

Met ingang van 1 januari 2020 en voor een periode eindigend op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op onbebouwde bouwgronden in woongebied en 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 zijn deze zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid en de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

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.

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

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

Artikel 4 **tarief**

De belasting bedraagt 25 euro per strekkende meter lengte van de onbebouwde bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg.

Elk gedeelte van een strekkende meter wordt steeds als een volledige strekkende meter beschouwd. In elk geval geldt een minimale aanslag van 250 euro per onbebouwde bouwgrond of kavel.

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**

Enkel de vrijstellingen en ontheffingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de stad Turnhout.

Als er vrijstellingen van toepassing zijn, worden die toegekend op de percelen met de hoogste aanslag.

Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bepalingen van onderstaand artikel 5§1 zijn vrijgesteld, wordt de resterende belasting onder de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in het perceel, verrekend.

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° 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.

4° 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.

5° De door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen voor de gronden en/of kavels die dienstig zijn voor hun culturele en/of sportieve activiteiten.

6° De belasting wordt niet geheven op percelen die voldoen 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.

Deze vrijstelling geldt slechts voor één aanpalend perceel.

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 een niet-vervallen verkaveling.

3° Ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- en tuinbouw, gedurende het hele aanslagjaar.

4° Ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt.

5° 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. Deze vrijstelling geldt niet voor niet-vervallen loten in een verkaveling.

5§3. Een vrijstelling wordt verleend aan de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende twee aanslagjaren, wanneer de verkaveling geen wegenwerken 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 wegenwerken 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 verkavelingwijziging.

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 de belastingaanslag een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven.

Het bezwaarschrift kan via één van de volgende kanalen worden ingediend:

- e-mail: gemeentebelasting@turnhout.be;
- post: College van burgemeester en schepenen t.a.v. dienst financiën, Campus Blairon 200, 2300 Turnhout.

Andere vormen van doorsturen zoals fax of elektronische toezending naar andere mailboxen van de Stad Turnhout zijn niet geldig en worden als onbestaande beschouwd.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad

Filip Buijs
Algemeen directeur

Peter Segers
Voorzitter gemeenteraad