

## Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Vergadering van 30 december 2019

---

|                  |  |
|------------------|--|
| Aanwezig:        | Ivan Delaere, Burgemeester-voorzitter<br>Paul Lambrecht, Denis Fraeyman, Chris Marreel, Annick Debonné, Schepenen<br>Bart Verhelle, Katrien De Waele, Greet Dewitte, Stijn Vandenhende, Christophe<br>Vancoillie, Lionel Debever, Rik Gelaude, Andres Vandewalle, Petra Ide, Jeroen<br>Delmotte, Heidi Lievrouw, Jessica Vandromme, Gemeenteraadsleden<br>Joris Defour, Adjunct-algemeen directeur<br>Geert Mahieu, Algemeen directeur |
| Afwezig:         | /  |
| Verontschuldigd: | /  |

---

### Financiën - Belasting op onbebouwde gronden en kavels

De gemeenteraad,

In openbare vergadering

#### Aanleiding

De gemeente acht het wenselijk om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan.

Het is daarom wenselijk om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente.

De invoering van een activeringsheffing laat de gemeente toe om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen.

#### Regelgeving

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De gecoördineerde omzendbrief BA 2011/01 van 10 juni 2011 betreffende de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit.

Het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, met latere wijzigingen, hierna Vlaamse Wooncode genoemd.

Het decreet over het lokaal bestuur.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreten van 28 mei 2010 en 17 februari 2012.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna afgekort als DGPB.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO.

Het Omgevingsdecreet.

De omzendbrief RO 2017/01 omtrent een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden d.d. 07/07/2017.

#### Context en argumentatie

Het gemeentebestuur wenst dat er geïnvesteerd wordt in de woonkernen. Ook de Vlaamse decreetgever streeft via artikel 58 van het decreet van 8 december 2017 naar een verhoging van het rendement, waarbij men een intensiever gebruik van de bestaande ruimte en de verweving van

verschillende functies, het hergebruik van constructies en het tijdelijk toelaten van ruimtegebruik wil stimuleren.

Een uitbreiding van de woonkern via aan de rand gelegen woonuitbreidingsgebieden is in de meeste gevallen niet langer haalbaar en ook niet meer wenselijk. Het gaat om nog niet uitgeruste gebieden, meestal gelegen in (mogelijk) overstromingsgevoelige gronden, en te ver van de woonkern gelegen waarbij een gebrek is van verweving van de woonfunctie met typische woonkernfuncties zoals detailhandel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Een invoering van deze belasting dringt de grondspeculatie terug en betekent een stimulans tot het bebouwen van onbebouwde gronden, waarbij wordt bewerkstelligd dat de visuele vervuiling wordt tegengegaan en de samenhang van een buurt wordt onderstreept.

Gecombineerd hiermee dient principieel het slopen van hoofdgebouwen in de woonkernen zonder vervangingsbouw dan ook vermeden. Op deze manier wordt tevens geen ongewenste uitweg geboden wordt om zich te onttrekken aan de belasting van leegstand (zowel woningen als bedrijfsruimten). Op deze manier maakt deze belasting deel uit van het algemene activeringsbeleid inzake gronden en panden in de gemeente.

Met deze belasting wenst het gemeentebestuur een ontradend en sturend effect te benadrukken. De gemeente is vrij haar tarief te bepalen. Deze is redelijk verantwoord, mede gelet op de financiële toestand van de gemeente.

### **Financiële impact**

De heffing wordt bepaald op € 15,50 per strekkende meter met een minimale aanslag van 200 euro per kavel of bouwgrond en 500 euro vanaf tweede kavel.

**Besluit : Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.**

### **Artikel 1: Definities**

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- 1° Bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 VCRO;
- 2° Kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- 3° Onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 VCRO;  
Een kavel wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning. Een kavel die niet aan deze beschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.  
Een bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een constructie erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning. Een bouwgrond die niet aan deze beschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.
- 4° Register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;
- 5° Sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° Vlaamse Wooncode;
- 6° Constructie: Met constructie wordt het bouwwerk dat beantwoordt aan de hoofdbestemming, die is vastgelegd in de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan die voor de desbetreffende grond van toepassing zijn, bedoeld.
- 7° Collectieve voorziening: het begrip collectieve voorzieningen en hun aanhorigheden heeft betrekking op een openbaar park, een openbaar speelplein of een terrein dat bestemd is voor het gebruik door één of meerdere jeugdverenigingen, sportverenigingen,...
- 8° Voldoende uitgeruste weg: een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet

### **Artikel 2: Belastbare grondslag**

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de niet-bebouwde kavels gelegen in een niet-vervallen verkaveling en op de niet-bebouwde gronden gelegen, hetzij in gebieden bestemd voor wonen volgens het gewestplan Roeselare – Tielt, hetzij een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en palende aan een openbare weg die voldoende is uitgerust.

§2 Conform artikel 3.2.5. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, d.d. 27.03.2009, zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een jaarlijkse belasting, geheven op onbebouwde kavels en onbebouwde bouwgronden in woongebied. Voorliggende reglementering wijkt af van de bepalingen in artikels 3.2.7. t.e.m. 3.2.12. van genoemd decreet. Derhalve zijn deze artikels niet van toepassing.

### **Artikel 3: Belastingplichtige**

§1. De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar een van de volgende zakelijke rechten heeft op de bouwgrond of kavel:

- De volle eigenaar;
- De erfpachter en/of de opstalhouder;
- De vruchtgebruiker.

§2. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, is elke belastingplichtige hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de volledige activeringsheffing.

§3. In geval van eigendomsoverdracht onder levenden is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari volgend op de datum van de authentieke akte die hem het eigendom toekent. Er zal geen rekening gehouden worden met de tussen partijen gesloten overeenkomst (o.a. compromis).

§4 De oude eigenaar is verplicht aangifte te doen van de eigendomsoverdracht vóór 1 januari van het jaar volgend op de eigendomsoverdracht, en dit met opgave van de datum van de akte en de nauwkeurige aanduiding van de identiteit van de nieuwe eigenaar en van het betrokken perceel.

### **Artikel 4: Berekening van de belasting**

§1. De heffing wordt vastgesteld op 15,50 € per strekkende meter.

§2. Indien een perceel 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.

§3. De minimale aanslag bedraagt 200 euro per kavel of bouwgrond en 500 euro vanaf tweede kavel. De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. Elk gedeelte van een strekkende meter wordt als volledige meter beschouwd.

### **Artikel 5: Vrijstellingen**

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

§2. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1° De eigenaars van een enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland; Deze vrijstelling geldt alleen maar gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het goed; ze geldt gedurende de vijf aanslagjaren die volgen op de inwerkingtreding van de belastingverordening indien het goed op dat tijdstip reeds verworven is.

2° De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de WVI en openbare besturen;

3° De verkavelaar, indien de verkavelingsvergunning geen wegenwerken omvat en dit gedurende de eerste 2 jaar die volgen op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd toegekend;

4° De verkavelaar, indien de verkavelingsvergunning wegenwerken omvat en dit gedurende de eerste 2 jaar die volgen op het jaar waarin het attest, bedoeld in artikel 4.2.16, §2 van de VCRO werd

toegekend, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend;

5° De eigenaars van een onbebouwde bouwgrond en/of – kavel en dit gedurende het jaar dat volgt op het jaar waarin men eigenaar wordt van de onbebouwde grond en/of – kavel.

6° Door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

7° de eigenaars van een onbebouwde grond en/of kavel die toebehoort aan dezelfde eigenaars van de aanpalende bebouwde grond, op voorwaarde dat de onbebouwde grond samen met de aanpalende bebouwde grond één ononderbroken ruimtelijk geheel vormt dat aansluit bij de woonfunctie.

8° Ouders beperkt tot één onbebouwde kavel of tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied per kind dat op 1 januari van het heffingsjaar de leeftijd van dertig jaar nog niet heeft bereikt en bovendien nog geen volle drie jaar een onbebouwde kavel of woning noch een onbebouwde bouwgrond in woongebied, in volle eigendom heeft, alleen of met de persoon met wie hij/zij gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont;

9° Eigenaars van onbebouwde percelen die gebruikt worden om te dienen als parkeerplaats van voertuigen ten algemene nutte, op voorwaarde dat deze eigenaars een schriftelijke overeenkomst sluiten met het gemeentebestuur waarin wordt bepaald dat bedoeld perceel als openbare parkeerplaats ter beschikking wordt gesteld.

§3. de activeringsheffing 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 een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;

3° Ingevolge een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgrond, of hun ligging, vorm of fysieke toestand;

§ 4. Indien sommige mede-eigenaars, krachtens de bovenstaande bepalingen zijn vrijgesteld, wordt de belasting onder de overige mede-eigenaars, in verhouding tot hun deel in het perceel, verrekend.

### **Artikel 6: Aangifteplicht**

§1 De belastingplichtige moet uiterlijk op 30 april van het aanslagjaar een aangifte indienen op het door de gemeente voorgeschreven formulier.

Wie geen aangifteformulier ontving, moet het document afhalen of aanvragen bij het gemeentebestuur.

De correct ingevulde, gedag- en naamgetekende aangifte moet binnen de hierboven gestelde termijn worden ingediend bij het gemeentebestuur.

### **Artikel 7: Ambtshalve Belasting**

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 vastgestelde termijn of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte wordt de belastingplichtige ambtshalve belast volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het College van Burgemeester en Schepenen aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De verschuldigde belasting wordt in deze gevallen verdubbeld.

Het bedrag van de verhoging wordt tevens ingekohierd.

### **Artikel 8: Inkohiering**

De activeringsheffing wordt ingevorderd via een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het College van Burgemeester en Schepenen.

**Artikel 9: Betaling van de heffing**

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

**Artikel 10: Bezwaar en beroep tegen de aanslag**

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting 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 3 maanden te rekenen vanaf de 3<sup>e</sup> werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§2. Het beroepschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

**Artikel 11**

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

**Artikel 12**

Onderhavig reglement treedt in voege op 01/01/2020 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen directeur,  
(get.) Geert Mahieu.

De Burgemeester-voorzitter,  
(get.) Ivan Delaere.

Voor éénsluitend afschrift – Pittem, 3 januari 2020

De Algemeen directeur,  
Geert Mahieu.

De Burgemeester-voorzitter,  
Ivan Delaere.



