

Aanwezig: Els Leenknecht, voorzitter; Lies Laridon, burgemeester; Marc Deprez, Marc De Keyrel, Martin Obin, Greet Dever, Katleen Winne, schepenen; Raf Goemaere, Eric De Keyser, Kurt Vanlerberghe, Mieke Vanrobaeys, Gaby Verstraete, Koen Coupillie, Bert Laridon, Koen Bultinck, Bieke Moerman, Karline Ramboer, Bart Laleman, Jonas Debaille, Joël Van Coppenolle, Sarah Thieren, Johan Desender, Claude Vindevogel, raadsleden; Marie Herman, algemeen directeur

15. Financiële dienst - Belastingen - Reglement inzake het heffen van een belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels - Belastingjaar 2023-2025 - Goedkeuring.

Bevoegdheid	• artikelen 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur
Juridische grond	• de artikelen 286 §1, 1°, 287 en 288 en de artikelen 330 tot en met 334 van het decreet lokaal bestuur • het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen • het bestuursdecreet van 07/12/2018 • het decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met latere wijzigingen, hierna de Vlaamse Wooncode genoemd • het decreet van 27/03/2009 houdende het grond- en pandendecreet, met latere wijzigingen, hierna afgekort als DGPD • de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, afgekort als VCRO
Verwijzingsdocumenten	• de gecoördineerde omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15/02/2019 inzake de onderrichtingen over gemeentefiscaliteit van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur • de omzendbrief KB/ABB 2019/4 van 03/05/2019 van het Agentschap Binnenlands Bestuur houdende strategische meerjarenplannen 2020-2025 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus • de omzendbrief KB/ABB 2020/3 van 18/09/2020 van het Agentschap Binnenlands Bestuur houdende strategische meerjarenplannen 2020-2025 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus • de gemeenteraadsbeslissing van 16/12/2019 houdende de goedkeuring van het belastingreglement inzake het heffen van een belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels – belastingjaar 2020-2025 • de gemeenteraadsbeslissing van 31/08/2020 houdende verscheidene belastingreglementen • de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15/11/2022 houdende principiële goedkeuring van het reglement houdende het heffen van een belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels – belastingjaar 2023-2025
Feiten, context en argumentatie	• De belasting heeft in eerste plaats een stedenbouwkundig doel en is bestemd ter ondersteuning van het gemeentelijk grondbeleid: enerzijds het bewoonbaar maken en bebouwen van percelen die daartoe bestemd zijn en anderzijds het tegengaan van grondspeculatie door het stimuleren van de

verkoop van deze percelen.

- Het decreet grond- en pandenbeleid biedt gemeentebesturen de mogelijkheden om onbebouwde percelen te activeren.
- Het huidig reglement werd opgemaakt in 2019. Gezien de huidige economische toestand en inflatie is het aangewezen om de tarieven aan te passen.
- Als basisbedrag in het nieuwe reglement wordt het bedrag van het huidige reglement vermeerderd met de toepassing van de index over de jaren 2020 t.e.m. 2022.
- Voor de volgende jaren wordt er een indexatieclausule in het reglement gevoegd.

Stemming

15 ja-stemmen (Els Leenknecht, Lies Laridon, Marc Deprez, Marc De Keyrel, Martin Obin, Greet Dever, Katleen Winne, Raf Goemaere, Gaby Verstraete, Karline Ramboer, Bart Laleman, Jonas Debaille, Joël Van Coppenolle, Johan Desender, Claude Vindevogel)

8 neen-stemmen (Eric De Keyser, Kurt Vanlerberghe, Mieke Vanrobaeys, Koen Coupillie, Bert Laridon, Koen Bultinck, Bieke Moerman, Sarah Thieren)

Besluit

Enig artikel

Het onderstaande reglement houdende het heffen van een belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels – belastingjaar 2023-2025 goed te keuren:

1) Toepassingsgebied

Artikel 1

Er wordt voor een termijn met ingang van 01/01/2023 en eindigend op 31/12/2025 een belasting gevestigd op de onbebouwde bouwgronden in woongebied en de onbebouwde kavels.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- onbebouwd perceel: elke onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel waarop de oprichting van een woning of een voor professioneel gebruik bestemd gebouw niet is aangevat op 1 januari van het belastingjaar;
- onbebouwde bouwgrond: elke grond, volledig of deels gelegen in woongebied of een overeenkomstige gebiedscategorie volgens het plannenregister en palend aan een openbare weg die voldoende is uitgerust zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarop geen bebouwing is aangevat op 1 januari van het belastingjaar.
- onbebouwde kavel: elke kavel in een niet-vervallen verkaveling waarop geen bebouwing is aangevat op 1 januari van het belastingjaar;
- sociale woonorganisaties: een organisatie vermeld in artikel 2, §1 eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 3

Een perceel wordt niet meer als onbebouwd beschouwd wanneer de bebouwing van een woning of een voor professioneel gebruik bestemd gebouw over de gehele oppervlakte tot 1 meter boven het maaiveld is opgericht en de afwerking

in de loop van dat belastingjaar een normaal verloop kent.

2) Belastingplichtige

Artikel 4

De belasting slaat op de eigendom en is verschuldigd door diegene die eigenaar is op 1 januari van het aanslagjaar.

In geval van recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik is de belasting verschuldigd door de opstalhouder, de erfpachter of vruchtgebruiker, terwijl de eigenaar hoofdelijk mede de belasting verschuldigd is.

Ingeval er verschillende zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Wanneer sommige mede-eigenaars van de belasting vrijgesteld zijn, terwijl zulks niet het geval is voor andere mede-eigenaars, dan mag de belasting slechts gevorderd worden van de niet vrijgestelde mede-eigenaars in verhouding tot hun deel in het perceel.

In geval van overdracht van eigendom is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang op 1 januari die volgt op de datum waarop de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht van rechten onder partijen heeft plaats gehad.

3) Tarief

Artikel 5

§1. Het bedrag van de belasting bedraagt:

- 1,14 euro per vierkante meter oppervlakte van het onbebouwd perceel, met een minimum van 350,50 euro per onbebouwd perceel indien de oprichting niet is aangevat op 1 januari van het belastingjaar.
- 1,47 euro per vierkante meter oppervlakte van het onbebouwd perceel, met een minimum van 500,30 euro per onbebouwd perceel indien op 1 januari van het belastingjaar de bouwgrond of kavel meer dan één jaar onbebouwd is gebleven.
- 1,85 euro per vierkante meter oppervlakte van het onbebouwd perceel, met een minimum van 587,30 euro per onbebouwd perceel indien op 1 januari van het belastingjaar het onbebouwd perceel meer dan twee jaar onbebouwd is gebleven.
- 2,23 euro per vierkante meter oppervlakte van het onbebouwd perceel, met een minimum van 734,20 euro per onbebouwd perceel indien op 1 januari van het belastingjaar het onbebouwd perceel meer dan drie jaar onbebouwd is gebleven.

De tarieven worden gekoppeld aan de evolutie van de consumptieprijsindex en stemt overeen met de index van november 2022. Het tarief wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het consumptieprijsindexcijfer van de maand november, die aan het aanslagjaar voorafgaat. De berekening van het nieuw tarief gebeurt volgens de volgende formule: Nieuw tarief = basistarief x (maal) nieuw indexcijfer / (gedeeld door) aanvangsindexcijfer. Bij de toepassing van deze formule wordt er afgerond op twee cijfers na de komma, waarbij uitkomsten van het derde cijfer na de komma van 4 of lager naar beneden worden afgerond en van 5 of hoger naar boven worden afgerond.

§2. Voor het berekenen van de belasting wordt elk gedeelte van een vierkante

meter steeds als een volledige vierkante meter beschouwd.

§3. Voor onbebouwde bouwgrond deels gelegen in woongebied wordt enkel het deel gelegen in woongebied belast

§4. Voor het berekenen van de oppervlakte van het onbebouwd perceel wordt een maximum diepte van 50 meter vanaf de rooilijn in aanmerking genomen.

4) Vrijstellingen

Artikel 6

§1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

1. De sociale woonorganisaties, de WVI, openbare besturen en autonome gemeentebedrijven.

2. De eigenaars van één onbebouwd perceel bij uitsluiting van enig ander onroerend goed in België of in het buitenland. Deze vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf kalenderjaren die volgen op de verwerving van het onbebouwd perceel.

3. De eigenaars voor de onbebouwde percelen waarvan ze pas in de loop van het kalenderjaar voorafgaand aan het belastingjaar, eigenaar zijn geworden.

4. De eigenaars met kinderen, al dan niet ten laste, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied of één onbebouwde kavel per kind. Deze vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het heffingsjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt

2° het heeft nog geen volle drie jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont.

Het bewijs wordt jaarlijks geleverd door de belastingplichtige door middel van een kadastraal uittreksel dat kan aangevraagd worden bij de diensten van het Ministerie van Financiën, dienst Kadaster.

5. De eigenaars van onbebouwde percelen die ingericht zijn als speelzones benut door erkende kinderdagverblijven, scholen en speelpleinwerkingen.

6. De eigenaars van een onbebouwde bouwgrond, die werkelijk voor land- of tuinbouw worden gebruikt. De vrijstelling voor gronden, die werkelijk voor land- of tuinbouw worden gebruikt, geldt slechts indien deze gronden volledig en het hele jaar met dat oogmerk worden aangewend. Het bewijs wordt jaarlijks geleverd aan de hand van de formulieren en luchtfoto's, van het aanslagjaar, afgeleverd door de Vlaamse Landmaatschappij.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het onbebouwd perceel niet voor bebouwing kan 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. wanneer ingevolge de niet-bebouwbaarheid overeenkomstig de wetgeving op ruimtelijke ordening geen woning of een voor professioneel gebruik bestemd gebouw opgericht kan worden. Deze vrijstelling kan alleen ingeroepen worden wanneer hiervoor een geldig stedenbouwkundig attest afgeleverd werd.

§3. Een gedeeltelijke vrijstelling wordt verleend indien de voorbouwlijn de bebouwbare oppervlakte beperkt tot minder dan de helft van het onbebouwd perceel. In dat geval wordt een vrijstelling voorzien voor de oppervlakte tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.

§4. Een vrijstelling wordt verleend indien er voor het onbebouwd perceel:

1. een omgevingsvergunning werd bekomen. Deze vrijstelling geldt voor één jaar en moet worden ingeroepen voor het jaar volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning werd afgeleverd. Deze vrijstelling kan door een eigenaar van een perceel slechts één maal worden ingeroepen.
 2. een omgevingsvergunning voor verkaveling werd bekomen en deze vergunning geen werken omvat. Deze vrijstelling geldt voor één jaar en moet worden ingeroepen voor het jaar volgend op het jaar waarin de omgevingsvergunning voor verkaveling werd afgeleverd.
 3. een omgevingsvergunning voor verkaveling werd bekomen en deze vergunning werken omvat. Deze vrijstelling geldt voor één jaar en moet worden ingeroepen voor het jaar volgend op het jaar waarin het attest bedoeld in artikel 4.2.16 §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd.
- §5. Uitsluitend de vrijstellingen zoals bepaald in artikel 6 zijn van toepassing.

5) Wijze van inkohiering

Artikel 7

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

Artikel 8

Bij een eerste aangifte moet de belastingplichtige uiterlijk op 30 juni van het aanslagjaar een aangifte in te dienen op het door de stad voorgeschreven formulier.

De administratie kan steeds een voorstel van aangifte bezorgen. Als het voorstel overeenstemt met de belastbare toestand en geen bijkomende gegevens gevraagd worden moet het niet teruggestuurd worden binnen de voorziene termijn. 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. Als de gegevens op dit voorstel van aangifte echter onjuist of onvolledig zijn kan de belastingplichtige het toegezonden voorstel verbeterd of vervolledigd terugsturen. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel tot aangifte, geldt in dat geval als aangifte.

De aangifte blijft geldig tot uitdrukkelijke herroeping van de belastingplichtige. Het bewijs van herroeping moet door de belastingplichtige worden geleverd.

Deze laatste is ertoe gehouden om, op aanvraag, alle nodige documenten en inlichtingen te verstrekken, die toelaten om zijn verklaring na te gaan.

Artikel 9

Er kan van ambtswege een proces-verbaal van vaststelling worden opgesteld. De vaststelling zal geschieden door een beëdigd ambtenaar die daartoe een proces-verbaal opstelt. Het proces-verbaal wordt toegestuurd aan de belastingplichtige. Op basis van de vaststellingen opgenomen in het proces-verbaal kan een aanslag worden gevestigd.

Artikel 10

Bij gebrek aan aangifte binnen de 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 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 dagen te rekenen van de derde werkdag die volgt op de datum van de verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk over te dragen.

Artikel 11

Op de ambtshalve ingekohierde belasting zal een belastingverhoging van 25% worden toegepast en afzonderlijk in het kohier en op het aanslagbiljet worden vermeld.

Artikel 12

De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door de beëdigde ambtenaren. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot het tegendeel.

6) Procedure tot inning

Artikel 13

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

Artikel 14

Bij niet betaling gebeurt de invordering van de belastingen overeenkomstig de bepalingen in het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

7) Bezwaarprocedure

Artikel 15

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. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven binnen de vijftien kalenderdagen na de indiening ervan.

8) Bestuurlijk toezicht

Artikel 16

Deze beslissing over te maken aan de toezichthoudende overheid conform de bepalingen van het decreet lokaal bestuur.

9) Inwerkingtreding

Artikel 17

Deze beslissing treedt in werking op 01/01/2023.

Artikel 18

Het belastingreglement van 16/12/2019 houdende het heffen van een belasting op onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels –

belastingjaar 2020-2025 wordt opgeheven met ingang van 01/01/2023.

Gedaan in zitting ten date als boven.

Namens de gemeenteraad.

De algemeen directeur,
(get) Marie Herman

De voorzitter,
(get) Elsje Leenknecht

Voor eensluidend uittreksel, Diksmuide, 29 november 2022.

De gemachtigde ambtenaar
Artikel 126 van de Nieuwe Gemeentewet

Marie Herman

Handtekening(en)