



B R A S S C H A A T

gemeenteraad

uittreksel uit de notulen

Zitting van maandag 25 november 2024 om 20:00 uur
raadzaal, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat

Aanwezig : Jan Jambon - burgemeester
Ward Schevernels - algemeen directeur
Adinda Van Gerven, Myriam Van Honste, Philip Cools, Goele Fonteyn, Inez
Ven, Carla Pantens, Karina Hans - schepenen
Dimitri Hoegaerts, Bart Brughmans, André Van Mechelen, Luc Van der
Schoepen, Rudi Pauwels, Walter Vermeulen - raadsleden
Bruno Heirman - schepen
Erwin Callens, Hedwig van Baarle, Joris Van Cauwelaert, Dieter Heughebaert,
Ingeborg Hermans, Greet Verbert, Kasper Vanpoucke, Anne Van Aperen, Johan
Caluwé, Robert Geysen, Marie Anne Naudts-Coppens, Lutgart Smekens, Sven
Simons, Christine Huybrechts - raadsleden
Tom Versompel - voorzitter

Afwezig : Karin Beyers, Robrecht Eeman, Alex Van Haecke - raadsleden

OPENBARE ZITTING

12. Activeringsheffing 2025 op onbebouwde bouwgronden en kavels. Wijziging.

Feiten en motivering

Het besluit van de gemeenteraad van 26 februari 2024 houdende goedkeuring van de activeringsheffing 2024-2025 op onbebouwde bouwgronden en kavels.

Het voorstel van het college om vanaf aanslagjaar 2025 te werken met een voorstel van aangifte en als dat voorstel overeenstemt met de belastbare toestand moet het niet teruggestuurd worden.

De definitie bouwgrond wordt aangepast aan de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Om potentiële woonlocaties vrij te maken en om grondspeculatie tegen te gaan is het wenselijk om realiseerbare onbebouwde gronden en onbebouwde kavels te activeren in de gemeente. Het toepassen van een activeringsheffing laat de gemeente toe om de eigenaars van die gronden en kavels daartoe aan te sporen.

Het is aangewezen ter vrijwaring van het groene karakter van de gemeente de weekendzones (Grote Heide en Mikseheide) in de mate van het mogelijke onbebouwd te laten. Daarentegen geeft de activeringsheffing op de onbebouwde gronden en kavels een stimulans om voormelde percelen te bebouwen voor tweede verblijf. Voor de realisatie van haar ruimtelijke doelstellingen kunnen aanvullende ontheffingen voorzien worden bovenop de wettelijk vastgestelde.

Percelen die gelegen zijn in watergevoelig openruimtegebieden (WORG) worden niet geactiveerd gezien zij door de afbakening niet meer bebouwbaar zijn voor woningbouw. Volgens de VCRO komen zij enkel nog in aanmerking in functie van waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies.

De financiële toestand van de gemeente maakt de heffing noodzakelijk van alle rendabele belastingen. Het is aangewezen voormeld besluit voor het aanslagjaar 2025 te wijzigen.

Juridisch kader

Het decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van gemeentebelastingen;

Het decreet van 27 maart 2009 en latere wijzigingen betreffende het grond- en pandendecreet;

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Het decreet van 22 december 2017 en latere wijzigingen over het Lokaal Bestuur.

Financiële gevolgen

De ontvangsten worden geraamd op 210.261 euro.

BESLUIT eenparig:

Art.1.- Er wordt voor het aanslagjaar 2025 een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden en kavels geheven.

Art.2.- Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- **Bouwgrond:** een perceel grond, met uitsluiting van kavels, dat paalt aan een voldoende uitgeruste weg, gelegen in een woon(park)gebied of in een woonreservegebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

- **Voldoende uitgeruste weg:** een weg met duurzame materialen, verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

- **Kavel:** het in een verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakend perceel, grenzend aan een openbare weg.

- **Bebouwd:** een kavel of een bouwgrond wordt als bebouwd aanzien wanneer de oprichting van een woning erop is aangevat op 1 januari van het aanslagjaar, overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning, mits deze bouwwerken ook in de loop van het aanslagjaar een normale afwerking kennen.

Een bouwgrond of kavel die niet aan deze omschrijving beantwoordt, wordt als onbebouwd beschouwd.

Art.3.- Belastingplichtige

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

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

In geval van mede-eigendom, wordt de belasting gevestigd ten aanzien van elk van de niet-vrijgestelde belastingplichtigen in verhouding tot hun eigendomsaandeel.

Art.4.- Tarief en berekening

Het bedrag van de activeringsheffing wordt als volgt vastgesteld:

- 1ste onbebouwde bouwgrond of kavel: 18,57 euro per strekkende meter van de onbebouwde bouwgrond of kavel grenzend aan een openbare weg, met een minimaanslag van 150,00 euro;
- 2de onbebouwde bouwgrond of kavel: 21,42 euro per strekkende meter van de onbebouwde bouwgrond of kavel grenzend aan een openbare weg, met een minimaanslag van 175,00 euro;

- 3de onbebouwde bouwgrond of kavel: 31,41 euro per strekkende meter van de onbebouwde bouwgrond of kavel grenzend aan een openbare weg, met een minimaanslag van 250,00 euro;
- elke volgende onbebouwde bouwgrond of kavel: 31,41 euro per strekkende meter van de onbebouwde bouwgrond of kavel grenzend aan de openbare weg, met een minimaanslag van 250,00 euro.

De belastingtarieven per lopende meter worden jaarlijks op 1 januari van het aanslagjaar aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat. Het geldende ABEX-indexcijfer van december 2023 wordt als basisindexcijfer beschouwd.

Als 1ste onbebouwde bouwgrond of kavel wordt beschouwd de grond met de kleinste perceelsbreedte, als tweede onbebouwde bouwgrond of kavel, de grond met de tweede kleinste perceelsbreedte, als derde onbebouwde bouwgrond of kavel, de grond met de derde kleinste perceelsbreedte, enz

Indien een onbebouwde bouwgrond of kavel 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.

Art.5.- Vrijstellingen

Enkel de vrijstellingen opgenomen in dit artikel zijn van toepassing in de gemeente.

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1. De eigenaar van de onbebouwde bouwgrond of kavel, op voorwaarde dat deze geen ander onroerend goed, bebouwd of onbebouwd in eigendom heeft.
2. De ouders met kinderen ten laste. Deze vrijstelling is beperkt tot één onbebouwde bouwgrond of kavel per kind ten laste. Indien de belastingplichtige méér onbebouwde bouwgronden of kavels in eigendom bezit dan hij kinderen ten laste heeft, zal de vrijstelling gelden voor de onbebouwde bouwgronden of kavels met de kleinste belastingsaanslag.
Op de vrijstellingen 1 en 2 kan men zich beroepen gedurende maximaal 5 aanslagjaren volgend op de verwerving van het betrokken onroerend goed.
3. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de erkende sociale woonorganisaties, het Vlaams Woningfonds en de sociale verhuurkantoren.
4. De onbebouwde bouwgrond of kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht met alle middelen van recht mag worden geleverd.
5. De onbebouwde bouwgrond of kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge de werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw gedurende het hele jaar.
6. De onbebouwde bouwgrond of kavel die tijdens het aanslagjaar niet voor bebouwing kan worden bestemd ingevolge een bouwverbod of een erfdienstbaarheid van openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt.
7. De onbebouwde bouwgrond of kavel die gelegen is in een weekendzone.
8. De onbebouwde kavels, indien een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd:
 - 8.1. indien de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geen werken - verbonden aan de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning zelf - omvat, geldt de vrijstelling gedurende het aanslagjaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.
 - 8.2. indien de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werken - verbonden aan de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning zelf -omvat:
 - a) Indien deze werken niet door de verkavelaar zelf worden uitgevoerd, geldt de vrijstelling gedurende het aanslagjaar dat volgt op het jaar waarin het attest, bedoeld in artikel 4.2.16 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, werd toegekend. Bedoeld wordt: het attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in de

handen van de financieel beheerder of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

b) Indien deze werken door de verkavelaar zelf worden uitgevoerd, geldt de vrijstelling gedurende maximaal drie aanslagjaren vanaf het jaar volgend op de afgifte van de verkavelingsvergunning. Wanneer de verwezenlijking in fasen wordt vergund, zijn de bepalingen van artikel 8.2. op de delen van elke fase van toepassing.

Art.6.- Aangifte

§ 1. Elke belastingplichtige moet uiterlijk op 31 maart van het aanslagjaar voor elke onbebouwde bouwgrond of onbebouwde kavel een aangifte indienen op een aangifteformulier dat het gemeentebestuur ter beschikking stelt. Het aangifteformulier kan op eenvoudig verzoek bekomen worden of er kan een digitale aangifte via de website www.brasschaat.be, e-loket ingevuld worden. De correct ingevulde aangifte moet binnen de hiervoor gestelde termijn toekomen bij het gemeentebestuur.

§ 2. De gemeente kan een voorstel van aangifte bezorgen.

Als dat voorstel overeenstemt met de belastbare toestand moet het niet teruggestuurd worden. Als er op het voorstel onjuistheden of onvolledigheden zijn vermeld of indien de voorgedrukte gegevens niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, moet de belastingplichtige het voorstel van aangifte binnen de gestelde termijn in § 1 indienen bij het gemeentebestuur, met een duidelijke en volledige vermelding en opgave op het voorstel van aangifte van de correcte gegevens en/of alle verbeteringen en aanvullingen. Het is de belastingplichtige die moet bewijzen dat het (verbeterd/aangevuld) voorstel van aangifte tijdig heeft ingediend. Het aangevulde en/of verbeterde formulier geldt als aangifte.

Art.7.- Meldingsplicht

De verkoper van een onbebouwde bouwgrond of kavel is verplicht binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte, bij aangetekende brief, per brief afgegeven tegen ontvangstbewijs of per e-mail met leesbevestiging aan de administratie-financiën een kopie over te maken van de volledige verkoopakte, uitgezonderd de prijsaanduiding.

Art.8.- Procedure van ambtshalve vaststelling en bijhorende belastingverhoging

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6 gestelde datum, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belastingplichtige ambtshalve worden opgenomen in het kohier, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve belasting, betekent het college van burgemeester en schepenen aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven, de motieven om gebruikte 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 te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van die kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk bij het college van burgemeester en schepenen in te dienen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd als volgt:

- 10% bij een eerste overtreding;
- 40%, 70% en 100% bij respectievelijk een tweede, derde en vierde opeenvolgende overtreding;
- 200% vanaf een vijfde opeenvolgende overtreding

Het bedrag van deze belastingverhoging wordt gelijktijdig en samen met de ambtshalve belasting ingekohierd.

Art.9.- Wijze van inning

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.
De activeringsheffing moet betaald worden binnen 2 maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art.10.- Bezwaarprocedure

§ 1 De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd.

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 of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het bezwaar kan met de nodige bewijsstukken via één van de volgende kanalen worden ingediend:
- e-mail: debiteuren@brasschaat.be;
- post: College van burgemeester en schepenen, t.a.v. dienst financiën, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat.

§ 2 Het beroepschrift wordt behandeld in overeenstemming met het Decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van gemeentebelastingen.

Art.11.- Procedure

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het gelijknamige decreet van 30 mei 2008 en latere wijzigingen.

Art.12.- Bekendmaking

Onderhavig reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285, 286 en 287 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

De bekendmaking van dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid ter kennis gebracht overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Art.13.-

Het gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2024 houdende goedkeuring van de activeringsheffing 2024-2025 op onbebouwde bouwgronden en kavels wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van onderhavig besluit.

Gedaan in zitting datum als boven.

de algemeen directeur,
(w.g.) Ward Schevernels

de voorzitter,
(w.g.) Tom Versompel

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

de algemeen directeur,

de voorzitter,



Ward Schevernels

Tom Versompel

Activeringsheffing 2025 op onbebouwde bouwgronden en kavels. Wijziging.

Dossierverantwoordelijke: Michel Speltincx

Politiek verantwoordelijke: Philip Cools

Afschrift aan: Robbert Brughmans, Ruimte en wonen, Martine Kenis, Cathy Jambon en Geert De Blende