

Gemeenteraad

Besluit

Akkoordpunt (A-punt)

GOEDGEKEURD

Zitting van 20 juni 2016
DEPARTEMENT FINANCIËN

7 2016_GEM_00179 **Belasting op onderbenutte bedrijfskavels, aanslagjaar 2016
- 2019**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Freddy Pirens, voorzitter; de heer Maurice Webers, burgemeester; mevrouw Anne Cuypers, schepen; de heer Gilbert Lambrechts, schepen; de heer Patrick Witters, schepen; mevrouw Duygu Akdemir, schepen; de heer Jean Vanhees, schepen; de heer Dave Schops, schepen; de heer Thomas Vints, schepen; de heer Pierre Aerts, raadslid; de heer Jan Vanhamel, raadslid; de heer Bert Schoofs, raadslid; de heer Mark Bex, raadslid; mevrouw Leonie Vanhoudt, raadslid; de heer Lowie Tielens, raadslid; mevrouw Margot Vuegen, raadslid; de heer Werner Janssen, raadslid; de heer Hilaire Poels, raadslid; mevrouw Jessie De Weyer, raadslid; de heer Ömer Ünlü, raadslid; de heer Guido Feyen, raadslid; de heer Tijs Lemmens, raadslid; mevrouw Jessica Pauwels, raadslid; de heer Edgard Aerts, raadslid; mevrouw Liesbeth Borejko, raadslid; mevrouw Katia Di Lernia, raadslid; de heer Siegfried Van Braband, raadslid; de heer John Vanhoudt, raadslid; de heer Ronny Carmans, raadslid; de heer Rudy Heyligen, raadslid; de heer Abdulkadir Yilmaz, raadslid; de heer Youssef El Ballata, raadslid; mevrouw Greta Cuppens, raadslid; de heer Patrick Vanhees, raadslid; de heer Luc Vrijdaghs, secretaris

Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw Hilal Yalçın, Voorzitter OCMW

Afwezig:

mevrouw Rita Keunen, raadslid

Beschrijving

Aanleiding en context

De uitbreiding van de vrijstelling indien er een verkoopovereenkomst afgesloten wordt tussen stad Beringen en de belastingplichtige (artikel 5 III) blijkt overbodig te zijn en wordt niet meer behouden in het belastingreglement.

Juridische grond

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 en de wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op de grondwet, inzonderheid de artikelen 41, 162, 2° en 170, § 4, betreffende de bevoegdheid van de gemeenteraad voor alles wat van gemeentelijk belang is, behoudens goedkeuring van hun handelingen in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en de wijzigingen, inzonderheid op de artikelen 42 § 1-3 en 94, 2°;

Argumentatie

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;
Gelet op de in dit verband geldende onderrichtingen bij de opmaak van budgetten en meerjarenplannen;
Overwegende de noodzaak en principes van zuinig en efficiënt ruimtegebruik zoals zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;
Overwegende de schaarste aan industriegronden en de noodzaak tot efficiënte benutting en bezetting van terreinen en gronden;
Gelet op het onderzoek uitgevoerd in het kader van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) waaruit blijkt dat in bepaalde deelgebieden, zoals in West-Limburg, belangrijke en omvangrijke oppervlaktes aan onbenutte industriegronden aanwezig zijn;
Overwegende de acties welke vanuit het Vlaams beleid en vanuit het ENA op dit vlak werden opgezet, zoals onderhandelingsteams i.s.m. de POM's welke tot doel hebben om via onderhandeling met eigenaars deze aan te zetten om de onbenutte of onderbenutte gronden beter te benutten, opnieuw te verkopen hetzij aan een openbaar bestuur hetzij aan een privaat bedrijf in functie van benutting en realisatie van een bedrijfsvestiging;
Overwegende de resultaten van deze acties en de noodzaak om in combinatie en in het kader van dit beleid via fiscale maatregelen en reglementen de eigenaars aan te zetten om tot betere benutting of om tot verkoop over te gaan;
Overwegende de grote oppervlakte aan onbenutte industriegronden in Beringen; Overwegende dat om vernoemde redenen het invoeren van een belasting op onderbenutte industriegronden gerechtvaardigd en nuttig is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een efficiënt grondbeleid en verdere industriële ontwikkeling van de gemeente;
Overwegende dat deze belasting tot doel heeft om een aanzet te geven om de onderbenutte bedrijfskavels beter te benutten of opnieuw te verkopen;
Op voordracht van het college van burgemeester en schepenen;

Regelgeving: bevoegdheid

De Gemeenteraad is bevoegd op basis van:
Artikel 42, §3 van het gemeentedecreet

Stemming

Individuele stemming

- 21 stem(men) voor: Freddy Pirens; Maurice Webers; Anne Cuypers; Gilbert Lambrechts; Patrick Witters; Duygu Akdemir; Jean Vanhees; Dave Schops; Thomas Vints; Pierre Aerts; Jan Vanhamel; Mark Bex; Leonie Vanhoudt; Margot Vuegen; Ömer Ünlü; Jessica Pauwels; Liesbeth Borejko; Abdulkadir Yilmaz; Youssef El Ballata; Greta Cuppens; Patrick Vanhees
- 13 onthouding(en): Bert Schoofs; Lowie Tielens; Werner Janssen; Hilaire Poels; Jessie De Weyer; Guido Feyen; Tijs Lemmens; Edgard Aerts; Katia Di Lernia; Siegfried Van Braband; John Vanhoudt; Ronny Carmans; Rudy Heyligen

Besluit

Artikel 1

Voor de aanslagjaren 2016-2019 wordt ten behoeve van de gemeente een belasting geheven op de onderbenutte bedrijfskavels, gelegen in een gebied bestemd voor industriële of ambachtelijke bedrijvigheid volgens het gewestplan, een goedgekeurd of vastgesteld plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan of het plannenregister.

Het besluit van 14 december 2015 wordt vanaf 1 januari 2016 opgeheven.

Artikel 2

- Onder "bedrijfskavel" dient in onderhavig reglement te worden verstaan: één of meerdere kadastrale percelen gelegen in een gebied bestemd voor industriële of ambachtelijke bedrijvigheid, conform gewestplan, goedgekeurd plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of plannenregister, en die desgevallend een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen en eigendom zijn van dezelfde natuurlijke of rechtspersoon of eigendom zijn van meerdere natuurlijke of rechtspersonen maar die behoren tot dezelfde familie of dezelfde groep van vennootschappen.

- Onder "rechtspersonen die behoren tot dezelfde familie of groep" worden begrepen de in boek 1, hoofdstuk 2 Wetboek van Vennootschappen vermelde moeder- en dochtervennootschappen, consortiums, verbonden en geassocieerde vennootschappen en deelnemingen, alsmede iedere andere vorm van controle, participatie of verwantschap tussen vennootschappen zoals o.m. het hebben van dezelfde zaakvoerder of dezelfde bestuurder(s).

- Onder een onderbenutte bedrijfskavel dient in onderhavig reglement te worden verstaan: een bedrijfskavel waar op 1 januari van het aanslagjaar geen 50% van de totale grondoppervlakte van de bedrijfskavel wordt benut voor ambachtelijke, industriële of logistieke activiteiten.

Bij vaststelling of een bedrijfskavel als onderbenut wordt beschouwd, wordt rekening gehouden met volgende principes:

1. Zones gelegen binnen de bedrijfskavel en welke omwille van specifieke normering en voorschriften niet kunnen worden bebouwd worden uitgesloten. We vernoemen (niet limitatief): de zone non-aedificandi langsheen de autosnelweg, zones waar nutsleidingen zijn gelegen (zoals een hoge druk gasleiding) en omwille van veiligheid wettelijk niet mogen worden bebouwd. De exacte oppervlakte van deze zones wordt bepaald op basis van wettelijke normen en opgelegde afstandsregels. De aldus bepaalde oppervlakte wordt afgetrokken van de totale grondoppervlakte van de bedrijfskavel ter bepaling of de opgelegde benuttingsnorm van 50% wordt behaald. De bewijslast of bepaalde zones binnen de bedrijfskavel onbebouwbaar zijn ligt bij de belastingplichtige.
2. In het bepalen van de benutte oppervlakte wordt rekening gehouden met de vergunde bedrijfsconstructies welke ruimtelijk één geheel vormen binnen de bedrijfskavel. Hierin zijn inbegrepen: bedrijfsgebouwen, bedrijfsinstallaties, parkeerterreinen, overslag- en opslagzones voor zover deze effectief werden vergund alsook afstandsstroken ten opzichte van naastliggende percelen in functie van bouwhoogtes, toe- en doorgangen in functie van (brand)veiligheid, buffer- en groenzones voor zover deze expliciet werden opgelegd door de overheid hetzij via de stedenbouwkundige voorschriften hetzij notarieel via algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden. Bij het bepalen van de benutte grondoppervlakte wordt geen rekening gehouden met bestaande maar niet vergunde constructies, met niet gerealiseerde maar vergunde constructies of met niet meer rechtsgeldige vergunningen.
3. Vergunde constructies welke zich binnen de bedrijfskavel bevinden maar ruimtelijk duidelijk los en afgescheiden werden ingepland t.o.v. de bedrijfsvestiging worden als geïsoleerde punt- of lijnobjecten beschouwd. Als voorbeelden worden vernoemd (niet limitatief): een ontsluitingsweg, een bufferbekken, een windturbine, een koeltoren. Deze punt- of lijnobjecten worden strikt binnen hun vergunde contouren opgemeten. De aldus bepaalde oppervlakte wordt samengeteld met de andere benutte oppervlaktes binnen de bedrijfskavel. Aldus wordt de totale benutte oppervlakte van de bedrijfskavel bepaald.
4. Wat niet als argument kan worden gebruikt om niet als "onderbenutte bedrijfskavel" te worden beschouwd (niet limitatief): de noodzaak tot het aanleggen van strategische grondreserves, specifieke terreinkenmerken (zoals bv. bebossing) andere dan in eerste punt wordt aangegeven, de noodzaak dat bij latere benutting (bebouwing) van het onbenut deel van de bedrijfskavel afstandsregels t.o.v. perceelsgrens en bufferzones dienen gerespecteerd en aangelegd.

Voor het vaststellen van de onderbenutting zal door de stad Beringen een private en erkende landmeter aangesteld worden teneinde het onderbenutte aandeel van de bedrijfskavel te kunnen bepalen.

Artikel 3

De belastingplichtige is/zijn de natuurlijke- of rechtsperso(o)nen die op 1 januari van het aanslagjaar de eigenaar(s) is/zijn van de onderbenutte bedrijfskavel gelegen in een gebied bestemd voor industriële of ambachtelijke bedrijvigheid.

Indien er een erfpacht of een opstalrecht bestaat is de belastingplichtige enkel de erfpachtnemer of de opstalhouder en niet de eigenaar, tenzij de erfpacht of opstal slechts betrekking heeft voor een gedeelte van de bedrijfskavel. In deze hypothese zijn de erfpachtnemer en de opstalhouder belastingplichtig in verhouding tot hun deel van de bedrijfskavel.

In geval van vruchtgebruik wordt zowel de vruchtgebruiker als de naakte eigenaar aanzien als de belastingplichtige. De betaling van de belasting wordt berekend in functie van de duurtijd van het vruchtgebruik, waarbij de vruchtgebruiker per jaar vruchtgebruik 3% van de belasting dient te betalen en de naakte eigenaar het resterend gedeelte van de belasting verschuldigd is.

Wanneer slechts een gedeelte van de bedrijfskavel in vruchtgebruik werd gegeven, dient de vruchtgebruiker per jaar vruchtgebruik 3% van de belasting en de naakte eigenaar het resterend gedeelte van de belasting te betalen in verhouding tot hun aandeel in de bedrijfskavel.

In geval van meerdere eigenaars is iedere eigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn deel in de bedrijfskavel.

Artikel 4

De belasting is ondeelbaar en voor heel het jaar verschuldigd voor een onderbenutte bedrijfskavel zoals bepaald in artikel 1, op 1 januari van het aanslagjaar. De belasting is verschuldigd op elke bedrijfskavel die een oppervlakte heeft groter dan 50 are en waarvan minder dan vijftig (50) procent benut werd.

De belasting bedraagt 0,50 euro per vierkante meter onderbenutte oppervlakte zoals vastgesteld conform artikel 2 van dit belastingreglement.

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

Vanaf de tweede aanslag verhoogt de aanslagvoet jaarlijks:

Verhoogde aanslagvoet = aanslagvoet + ((aantal belaste jaren — 1) x 15% x aanslagvoet).

Deze belastingverhoging van 15% wordt gedurende 6 aanslagjaren (te rekenen vanaf de tweede aanslag) toegepast.

Artikel 5

Van de belasting zijn vrijgesteld:

I. De belastingplichtigen met betrekking tot de gronden waarop op 1 januari van het aanslagjaar krachtens een beslissing van de overheid niet mag worden gebouwd.

Onder meer de volgende overheidsbeslissingen leiden tot vrijstellingen:

1. De plaatsing op een ontwerprijst ter bescherming als landschap-, dorp- of stadsgezicht wanneer deze bouwverbod inhoudt;
2. De klassering als landschap-, dorp- of stadsgezicht wanneer deze een bouwverbod inhoudt;
3. Beslissing krachtens het bos- of natuurdecreet die een verbod van industriële bebouwing of activiteiten inhoudt;
4. Een door de gemeenteraad goedgekeurd stadsvernieuwingsproject;
5. Een door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld onteigeningsplan of een bij KB of MB goedgekeurd onteigeningsplan;
6. Een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan dat een verbod tot industriële bebouwing of activiteit in het vooruitzicht stelt;

7. Onbebouwde gronden waarop niet kan worden gebouwd;

II. De belastingplichtigen die voor de onderbenutte bedrijfskavels een stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen gedurende het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar.

Deze vrijstelling geldt voor twee jaar volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd. Binnen deze periode dient er aanvang genomen te zijn met de oprichting van de vergunde constructie alsook dienen de constructiewerken voltooid te zijn en reële bedrijfsactiviteiten opgestart te zijn.

Deze vrijstelling is van toepassing in verhouding tot het percentage van onderbenutting waaraan door de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning verholpen wordt.

Ter illustratie, zorgt de nieuwe op te richten constructie dat er in plaats van 80% onderbenutting slechts 60% onderbenutting zal zijn, dan zal de belastingplichtige kunnen genieten van een belastingvermindering ten belope van het verschil in belasting tussen beide percentages. Indien de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning de onderbenutting van het perceel opheft, is er sprake van een volledige vrijstelling van belasting.

Deze vrijstelling kan door een eigenaar van een grond slechts éénmaal ingeroepen worden.

III. De belastingplichtigen met betrekking tot de onderbenutte bedrijfskavels waarvan ze pas in de loop van het kalenderjaar voorafgaand aan het aanslagjaar, eigenaar zijn geworden. Deze vrijstelling geldt voor één jaar volgend op het jaar waarin de eigendom verkregen werd en dit te rekenen vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte.

IV. De belastingplichtigen met betrekking tot gronden die het voorwerp zijn van een bodemsanering overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet. Deze vrijstelling geldt voor drie jaar volgend op het jaar waarin het beschrijvend bodemonderzoek werd aangevangen.

Artikel 6

De belastingplichtigen zijn gehouden het door de stad, op basis van het in artikel 2 vermelde opmetingsplan van de erkende landmeter, voringevulde aangifteformulier te ondertekenen en in te dienen. Dit formulier dient voor de erin vermelde datum teruggezonden te worden.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier zou ontvangen hebben, is verplicht er een aan het gemeentebestuur te vragen voor het einde van de maand maart.

Zij die belastingplichtig worden na de inzameling van de aangifteformulieren dienen spontaan de nodige gegevens voor de berekening van de aanslag over te maken aan het gemeentebestuur.

Artikel 7

Bij gebrek aan aangifte, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve worden ingekohierd.

Vooraleer wordt overgegaan tot de ambtshalve vestiging van de belastingaanslag, 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 30 dagen volgend op de datum van verzending van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

De ambtshalve vaststelling van de belastingaanslag kan slechts geldig worden ingekohierd gedurende een periode van drie jaar volgend op 1 januari van het aanslagjaar. Deze termijn wordt met twee jaar

verlengd bij overtreding van de belastingverordening met het oogmerk te bedriegen of met de bedoeling schade te berokkenen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de verschuldigde belasting bij een eerste overtreding, 20 % van de verschuldigde belasting bij een tweede overtreding, 50 % van de verschuldigde belasting bij een derde overtreding, 100 % van de verschuldigde belasting bij een vierde overtreding en 200 % van de verschuldigde belasting vanaf de vijfde overtreding van de verschuldigde belasting, met dien verstande dat een correcte aangifte gedurende twee opeenvolgende jaren de goede trouw in hoofde van de belastingplichtige volledig herstelt. Deze belastingverhoging wordt samen met de belasting ingekohierd.

Artikel 8

De overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door daartoe aangestelde personeelsleden. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van tegendeel.

Artikel 9

De verkoper van een onderbenutte bedrijfskavel moet binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte, bij ter post aangetekende brief aan het stadsbestuur het volgende meedelen:

1. Volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar
2. Datum van de akte en naam van de notaris
3. Nauwkeurige aanduiding (perceelnummer) van de verkochte grond.

Indien de verkoper nalaat aan de meldingsplicht in onderhavig artikel te voldoen, blijft de verkoper solidair met de koper gehouden tot betaling van de belasting.

Artikel 10

De kohieren worden vastgesteld **en** uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar.

Het kohier wordt tegen ontvangstbewijs overgezonden aan de met invordering belaste financieel beheerder die onverwijld instaat voor de verzending van de aanslagbiljetten. Het aanslagbiljet bevat, naast de gegevens vermeld in het kohier, nog de volgende vermeldingen:

1° de verzendingsdatum van het aanslagbiljet;

2° de uiterste betalingsdatum;

3° de termijn waarbinnen een bezwaarschrift kan worden ingediend, de benaming, het adres en de contactgegevens van de instantie die bevoegd is om het bezwaarschrift te ontvangen, evenals de vermelding dat de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift.

Als bijlage wordt een beknopte samenvatting toegevoegd van het reglement krachtens welke de belasting is verschuldigd.

Artikel 11

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen, dat handelt als administratieve overheid.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk en aangetekend worden ingediend binnen 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 bezwaarschrift mag eveneens, tegen ontvangstbewijs, overhandigd worden aan het college van burgemeester en schepenen of aan het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst.

Het wordt gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen.

Het college van burgemeester en schepenen of het orgaan dat zij speciaal daarvoor aanwijst, bericht schriftelijk ontvangst binnen vijftien dagen na de indiening van het bezwaarschrift.

Artikel 12

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Gekoppelde besluiten

- 2016_GEM_00006 - Belasting op onderbenutte bedrijfskavels, aanslagjaar 2015 - 2019

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad



Secretaris
L. Vrijdaghs



Voorzitter
F. Pirens