

Heffing activering onbebouwde kavels en gronden.

Artikel 1: definities.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die gelegen zijn in een woongebied, palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg of in een woonuitbreidingsgebied, palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg, op voorwaarde dat het woonuitbreidingsgebied reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing;

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;

4° register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 VCRO;

5° administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de gemeentelijke activeringsheffing. De personeelsleden die door het gemeentebestuur belast worden met de activeringsheffing bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van de het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

6° uitgeruste weg: ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Artikel 2: welke percelen en gronden?

§1. Voor een termijn van 6 jaar, beginnend op 01.01.2026 en eindigend op 31.12.2031, wordt een belasting geheven op de onbebouwde gronden die gelegen zijn:

- in een woongebied, palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg
- in een woonuitbreidingsgebied, palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg, op voorwaarde dat het woonuitbreidingsgebied reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 VCRO
- kavels.

§2. Het gemeentelijk activeringsreglement wijkt expliciet af van artikel 3.2.7 tot en met 3.2.13 van het decreet op het grond- en pandenbeleid. Derhalve zijn deze artikelen uit het grond- en pandendecreet niet van toepassing.

Artikel 3: heffingsbedrag

§1. Het heffingsbedrag wordt vastgelegd op 1,7€/m², met een jaarlijkse verhoging van 0,10€/m² en een minimaal heffingsbedrag van 250 euro. Het heffingsbedrag is dus als volgt:

- 2026: 1,70 €/m², met een minimaal heffingsbedrag van 250 euro;
- 2027: 1,80 €/m², met een minimaal heffingsbedrag van 250 euro;
- 2028: 1,90 €/m², met een minimaal heffingsbedrag van 250 euro
- 2029: 2,00 €/m², met een minimaal heffingsbedrag van 250 euro;
- 2030: 2,10 €/m², met een minimaal heffingsbedrag van 250 euro;
- 2031: 2,20 €/m², met een minimaal heffingsbedrag van 250 euro.

§2. De bepaling van de oppervlakte van het perceel gebeurt aan de hand van gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt. In geval van betwisting van de oppervlakte, ligt de bewijslast (en de eventueel hieraan verbonden kostprijs) in handen van de belastingplichtige. De belastingplichtige dient een recente meting door een landmeter in te dienen, ter staving.

Artikel 4: wie is heffingsplichtig?

§1. De belasting is verschuldigd door de (rechts)persoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de onbebouwde kavel of de onbebouwde grond (of in voorkomend geval de opstalhouder of de erfpachter). Behoort een van deze zakelijke rechten toe aan meer dan een persoon, dan is elk van hen hoofdelijk verplicht de verschuldigde heffing te betalen. Met andere woorden: ieder van hen kan worden verplicht om het volledige bedrag te betalen.

§2. In geval van overdracht van eigendom is de nieuwe eigenaar de belasting verschuldigd met ingang van 1 januari, die volgt op de datum waarop de overdracht van rechten tussen de partijen plaatsvond.

§3. In geval van overlijden van de belastingplichtige, waarbij de erfgenamen nog niet gekend zijn bij de gemeentelijke administratie, wordt de naam van de overleden belastingplichtige voorafgegaan door het woord 'Nalatenschap'.

Artikel 5: wanneer is een perceel/grond bebouwd?

Een kavel of grond wordt als bebouwd beschouwd indien, op 1 januari van het aanslagjaar, het voor bewoning bestemd gebouw voorzien is van dakbedekking. De houder van het zakelijk recht moet de administratie schriftelijk en aangetekend in kennis stellen dat het perceel of de grond bebouwd is.

Artikel 6: vrijstelling van heffing.

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

§2. Voor kavels of gronden gelegen in woonzone wordt een vrijstelling verleend indien de kavel of de grond technisch onbebouwbaar is, omwille van:

- Bouwverbod;
- Erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
- Wetgeving op ruimtelijke ordening;

De eindbeoordeling hiervan ligt bij de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

§3. Voor kavels of gronden gelegen in woonzone wordt een vrijstelling verleend aan de houders van het zakelijk recht wanneer men beschikt over een niet-ervallen omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 5 aanslagjaren. De start van de vrijstellingsperiode van 5 jaar ligt in het aanslagjaar van toekenning van de vergunning.

Artikel 7: Informatieplicht.

§1. Het gemeentebestuur stuurt jaarlijks aan de eigenaar (of desgevallend de erfpachter of de opstalhouder) van een onbebouwde kavel of een onbebouwde grond een informatieformulier om na te gaan of de houder van het zakelijk recht in aanmerking komt voor een vrijstelling, zoals voorzien in artikel 6. Het formulier dient, binnen de maand, terug overgemaakt te worden aan het gemeentebestuur, ondersteund door de nodige stavingsstukken.

§2. Op basis van de informatie, ter beschikking van het gemeentebestuur, en de informatie in het voorbestemd formulier, wordt door de administratie nagegaan of het onroerend goed onder de toepassing van de gemeentelijke activeringsheffing valt.

Artikel 8: invordering van heffing.

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

Artikel 9: tijdstip van betaling.

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na het verzenden van het aanslagbiljet. Dit aanslagbiljet wordt onverwijld door de gemeenteontvanger aan de belastingplichtige gestuurd.

Artikel 10: fiscaal bezwaar.

§1. De belastingplichtige heeft het recht om fiscaal bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen, op basis van het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen;

§2. Het bezwaar moet schriftelijk, gemotiveerd en ondertekend ingediend worden. Het bezwaar moet schriftelijk, gemotiveerd en ondertekend ingediend worden. De indiening kan gebeuren door aangetekende verzending, door overhandiging tegen ontvangstbewijs of per email aan huisvesting@middelkerke.be of elektronische weg, andere dan email indien het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking gesteld wordt door het gemeentebestuur.

§3. Het fiscaal bezwaar dient ingediend te worden binnen de drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet

§4. De belastingplichtige heeft het recht om gehoord te worden. Indien hij van dit recht wenst gebruik te maken, dan dient hij dit expliciet te vermelden in het fiscaal bezwaarschrift;

§5. De belastingplichtige wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waarbij hij gewezen wordt op z'n verdere rechten.

§6. Vóór het nemen van een beslissing ten gronde door het college van burgemeester en schepenen, kan de belastingplichtige om bijkomende bewijsstukken verzocht worden. Als de bezwaarindiener nalaat om binnen de maand een gevolg te geven aan dergelijk verzoek, kan zijn bezwaarschrift afgewezen worden.

Artikel 11: gerechtelijk beroep.

Op basis van artikels 1385 decies en 1385 undecies van het Gerechtelijk Wetboek heeft de houder van het zakelijk recht het recht om binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing het recht om gerechtelijk beroep aan te tekenen bij de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, Kazernevest 3 te 8000 Brugge.

Artikel 12: ambtshalve ontheffing

Het college van burgemeester en schepenen verleent ambtshalve ontheffing van overbelastingen die voortvloeien uit materiële vergissingen, uit dubbele belasting, alsmede van die welke zouden blijken uit afdoende bevonden nieuwe bescheiden of feiten waarvan het laattijdig overleggen of inroepen door de belastingschuldige wordt verantwoord door gewettigde redenen en op voorwaarde dat die door de administratie werden vastgesteld of door de belastingplichtige aan de administratie werden bekendgemaakt binnen de drie jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting werd gevestigd en de aanslag niet reeds het voorwerp is geweest van een bezwaarschrift dat aanleiding heeft gegeven tot een definitieve beslissing nopens de grond.

Artikel 13: meldingsplicht overdracht zakelijk recht.

Bij overdracht van het zakelijk recht over een onbebouwd perceel of een onbebouwde grond is de houder van het zakelijk recht verplicht binnen de twee maanden na het verlijden van de notariële akte aan het gemeentebestuur mede te delen:

- De volledige identiteit en het adres van de nieuwe houder van het zakelijk recht;
- De datum van de akte en de naam van de notaris;
- Nauwkeurige aanduiding van het verkochte onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze aangifte aan het gemeentebestuur zal de eerstvolgende heffing volgend op de verkoop gevestigd worden ten laste van diegene die het zakelijk recht had voor de overdracht van het zakelijk recht.

Artikel 14: Privacy

De persoonsgegevens verwerkt in het kader van de activeringsheffing onbebouwde kavels en gronden worden met zorgvuldigheid en respect voor de privacy behandeld en beveiligd. De gemeente Middelkerke volgt hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming (ook wel General Data Protection Regulation of GDPR) en de Belgische privacywet.

Concreet betekent dit onder meer dat:

- de persoonsgegevens enkel worden verzameld en verwerkt voor de doelen zoals beschreven in het reglement en om de door de betrokkene gevraagde informatie te verstrekken;
- de persoonsgegevens niet worden bekend gemaakt aan derden, tenzij met toestemming van de betrokkene of daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
- de betrokkene steeds het recht heeft om te weten welke persoonsgegevens we over hem bezitten en deze kan laten verbeteren of wissen;
- passende veiligheidsmaatregelen worden genomen om de persoonsgegevens te beveiligen tegen misbruik of verlies.

Een meer uitgebreid overzicht van ons beleid op het vlak van verwerking van persoonsgegevens kan worden geraadpleegd op www.middelkerke.be.

Informatieformulier activeringsheffing.

Waarom dit formulier invullen?

Het gemeentebestuur heft een gemeentelijke activeringsheffing op:

- Onbebouwde gronden, gelegen in woonzone, palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg;
- Onbebouwde kavels.

De heffing wordt ingevoerd om potentiële woonlocaties vrij te maken en grondspeculatie tegen te gaan.

Om te vermijden dat u een aanslagbiljet ontvangt wanneer u niet heffingsplichtig bent, wordt u gevraagd dit formulier in te vullen. Aan de hand van de bekomen informatie, kunnen de gemeentelijke gegevens gecorrigeerd en aangevuld worden. Het kan immers zijn dat u het kavel of de grond ondertussen verkocht hebt, bebouwd hebt of u in aanmerking komt voor een vrijstelling. Gelieve het document in te vullen en terug te bezorgen via:

- huisvesting@middelkerke.be
- Gemeentebestuur Middelkerke
Team huisvesting
Spermaliestraat 1
8430 Middelkerke

Opgelet! Dit is geen uitnodiging tot betaling! Het aanslagbiljet volgt later, indien u onder de toepassing van het gemeentelijk reglement valt.

Waar ligt de kavel of de grond?

–Ligging van het perceel:

–Kadastrale gegevens van het perceel:

- Afdeling:
- Sectie:
- Perceelnummer:

Wie is houder van het zakelijk recht?

Identificatie houder zakelijk recht natuurlijke personen.

Eigenaar/erfpachter/opstalhouder van het perceel.

–Naam :

–Adres:

–

–Telefoonnummer

– Naam:

– Adres :

–

–Telefoonnummer

–

– Naam

–

–

–Telefoonnummer

Identificatie houder zakelijk recht rechtspersonen:

–BTW-nummer

–Plaats en handelsregisternummer

–Adres bedrijf

–

–Vertegenwoordiger van het bedrijf

–(functie binnen het bedrijf)

–Telefoonnummer

Ik ben niet heffingsplichtig omdat:



Het perceel of de grond is niet meer mijn eigendom.

Indien het perceel verkocht werd vóór 1 januari van het aanslagjaar, dan bent u niet meer heffingsplichtig. De heffing wordt in dat geval gestuurd naar de nieuwe eigenaar. Een overdracht van zakelijke rechten (bv een verkoop) wordt pas tegenstelbaar ten aanzien van derden bij het verlijden van de akte. Een compromis is met andere woorden onvoldoende.

–Datum van de notariële akte:

–Naam en adres van de notaris

–

–

–Naam en adres nieuwe eigenaar

–

–

Als bewijsstuk dient u een kopie van de verleden akte bij dit formulier te voegen.

☐**Het perceel is bebouwd.**

Op basis van artikel 4 van het gemeentelijk reglement wordt een perceel pas als bebouwd beschouwd indien een voor bewoning ~~of voor industrie~~ bestemd gebouw, voorzien van dakbedekking, staat op het perceel. Hierbij zijn verschillende elementen van belang:

- De woning of het gebouw beschikte over een dak ten laatste op 1 januari van het aanslagjaar;
- Het gebouw is voor bewoning geschikt. Dit houdt in dat tuinhuisjes, optrekjes, serres, garages, loodsen en dergelijke niet in aanmerking komen om ontslagen te worden van het betalen van de belasting.

Beide voorwaarden dienen tegelijk vervuld te zijn.

–Bouwdossiënummer:

–Datum begin der werken

–Datum beëindiging werken dak

–Over welk type gebouw gaat het?

Als bewijsstuk dient een kopie van de factuur van de werken of een vorderingsstaat van de werken in te dienen.

☐**Het perceel is niet bebouwbaar.**

Leg kort uit waarom het perceel niet bebouwbaar is

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

☐

Ik beschik over een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning en/of een verkavelingsvergunning tot het bouwen van een woning/~~industriegebouw~~.

.....
.....
.....

Als bewijsstuk dient u een kopie van de vergunning in te dienen.

Ik verklaar dat deze ~~aangifte~~ informatie oprecht en volledig is

Datum:

Handtekening, naam en voornaam,

Hoe zit de procedure verder in elkaar?

Administratieve verwerking.

Op basis van de door u verstrekte gegevens, wordt door de administratie nagegaan of u onder de toepassing van het gemeentelijk reglement 'activeringsheffing' valt.

Inkohiering.

Indien u onder de toepassing van het gemeentelijk reglement valt, dan wordt het perceel of de grond opgenomen in het belastingskohier en ontvangt u een aanslagbiljet.

Fiscaal beroep.

Indien u het niet eens bent met de heffing, dan hebt u het recht om binnen de drie maanden na ontvangst van het aanslagbiljet fiscaal bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het fiscaal bezwaar dient schriftelijk en aangetekend ingediend te worden en dient voldoende gemotiveerd te zijn. Indien u wenst gehoord te worden door het college van burgemeester en schepenen, dan dient u dit expliciet te vermelden in het fiscaal bezwaar.

(De gemeente Middelkerke verwerkt je persoonsgegevens met respect voor je privacy. We volgen hiervoor de Algemene Verordening Gegevensbescherming (ook wel General Data Protection Regulation of GDPR) en de Belgische privacywet. De gegevens die via dit formulier verzameld worden, op basis van het reglement activeringsheffing onbebouwde kavels en gronden, dienen voor het beheer van je dossier m.b.t. heffingsplicht. We maken je gegevens niet bekend aan derden, tenzij we je toestemming hebben of de wet ons verplicht. Op het adres DPO@middelkerke.be kun je steeds vragen welke gegevens wij over je verwerken, kun je ze laten verbeteren of wissen. Als je je toestemming hebt gegeven, dan heb je steeds het recht om je toestemming in te trekken. Ben je het niet eens met de manier waarop wij je gegevens verwerken, kun je je wenden tot de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be). Lees de privacy policy op www.Middelkerke.be voor meer informatie.)

Meer informatie?

huisvesting@middelkerke.be - Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 8430 Middelkerke
- 059 31 30 16