

17 DECEMBER 2019

Aanwezig

Bertrand Vrijens, Voorzitter gemeenteraad
Filip Thienpont, Burgemeester
Egbert Lachaert, Pascal Rousseaux, Tim De Keukelaere, Luc Van Huffel, Daisy Poriau, Schepenen
Gerda De Backer, Roger De Moor, André De Ruyck, Hendrik De Vis, John De Vlamincq, Veerle Duportail,
Luc J. Eeckhout, Linda Martens, An-Sofie Mestdagh, Frank Monsecour, Guido Mortier, Marijke Pruyt,
Luc Van De Kerckhove, Caroline Van Geyt, Rosine Van Gysegem, Stefaan Van Hecke, David Verhaeghe,
Pieter Verstraete, Sara Waeytens, Gemeenteraadsliden
Marleen Volckaert, Algemeen directeur wn.

Verontschuldigd**Afwezig**

Isabella Van De Steene, Schepen
Kristof De Bel, Algemeen directeur wn.

**21. Belastingen - vaststellen belastingreglement op de leegstand van gebouwen en
woningen**

DE GEMEENTERAAD,**Bevoegdheid**

Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van de toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Op basis van het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 14°, stelt de gemeenteraad de gemeentelijke belastingreglementen vast.

Rechtsgrond

- Gecoördineerde Grondwet van België van 17 februari 1994, artikels 41, 159, 162, 2°, 170 § 4, 172 en 173
- Decreet van 19 april 1995 (en latere wijzigingen) betreffende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- Decreet van 22 december 1995 (en latere wijzigingen) betreffende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, en latere wijzigingen
- Decreet van 15 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de Vlaamse Wooncode
- Decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid
- Decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (en latere wijzigingen), artikels 40, 41, 14°, 326 t.e.m. 341
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2018 betreffende de bekendmaking en raadpleegbaarheid van besluiten en stukken van het lokaal bestuur, betreffende de wijze waarop de reglementen en verordeningen van het lokaal bestuur worden bijgehouden in het register
- Besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 2015 betreffende goedkeuren strategisch commercieel plan Merelbeke
- Besluit van de gemeenteraad van 23 mei 2017 betreffende vaststellen reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister, dat het besluit van 22 juni 2010 betreffende vaststellen indicaties voor leegstand en goedkeuren reglement inzake inventarisatie van gebouwen en/of woningen in het gemeentelijk leegstandsregister wijzigt
- Besluit van de gemeenteraad van 23 mei 2017 betreffende vaststellen belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2017-2019

Motivering

Leegstaande woningen en gebouwen zorgen op diverse manieren voor overlast. Leegstand is veelal een voorbode van verwaarlozing en verkrotting. Langdurige leegstand zal dan ook meer werk voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van slukstorten, overlast, nemen van maatregelen om de aantrekkelijkheid van de gemeente te behouden of te verbeteren.

Daarnaast zijn leegstaande woningen niet beschikbaar voor de huizenmarkt. Er is reeds een tekort op de huizenmarkt, waardoor de huur- en verkoopprijzen hoog blijven. Dit terwijl een grote groep mensen in de onmogelijkheid is om een betaalbare woning te vinden. Leegstand vormt ook één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en/of dorpskern en omliggende straten. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd. Leegstand bij gebouwen veroorzaakt bovendien een sneeuwbaaleffect waardoor de handelsfunctie in bepaalde buurten verzwakt. Leegstaande gebouwen hebben hierdoor een grotere negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de gemeente (o.a. door het wegblijven van bezoekers, door de afwezigheid van personeel in leegstaande kantoorgebouwen) dan leegstaande woningen.

Daarnaast werd op 27 oktober 2015 het strategisch commercieel plan goedgekeurd waarin één van de actiepunten "het verminderen van leegstaande handelspanden" werd opgenomen. Uit plaatsbezoeken blijkt dat leegstaande gebouwen vaak noch te huur noch te koop staan. Met het oog op activatie van deze gebouwen is het heffen van een belasting wenselijk.

Sinds 2010 bestaat een gemeentelijk reglement betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister. Om daadkrachtig te kunnen optreden tegen leegstand is het wenselijk blijvend te voorzien in een belasting op leegstand voor de aanslagjaren 2020-2025. De belasting valt ten laste van zakelijk gerechtigden van gebouwen en woningen die 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister. Met deze belasting beoogt de gemeente om ervoor te zorgen dat het beschikbare patrimonium in de gemeente optimaal benut wordt. Daarnaast dienen de ontvangsten en de uitgaven van de gemeente in evenwicht te worden gehouden. Hiertoe is het wenselijk te voorzien in het heffen van eigen gemeentelijke belastingen specifiek geënt op de lokale omstandigheden en ter ondersteuning van bepaalde beleidsaspecten.

De gemeente opteert dan ook om voor voornoemde redenen een hoger tarief in te voeren voor leegstaande gebouwen dan voor leegstaande woningen en kamers.

Voor kamers die geen volwaardige woongelegenheden zijn, wordt voorzien in een lager tarief. Voor gebouwen wordt een hoger tarief bepaald gezien, zoals in voormelde

motivering aangehaald, leegstaande gebouwen een grotere negatieve impact hebben op de aantrekkelijkheid van de gemeente en haar handelskernen, waardoor meer gemeentelijke middelen dienen ingezet te worden om deze aantrekkelijkheid te behouden ofwel te verbeteren en de leegstand tegen te gaan. Bovendien mag worden aangenomen dat een gebouw in principe een hogere economische waarde heeft, zodat om eenzelfde effect van activatie te bereiken bij de zakelijk gerechtigden van gebouwen als van woningen dit een hoger tarief rechtvaardigt.

Daarnaast worden ook vrijstellingen voorzien die passen binnen het gemeentelijk beleid tot volle activatie van het beschikbaar patrimonium met inachtneming van volgende principes: 1°. Nieuwe zakelijk gerechtigden de mogelijkheid geven om de leegstand te verhelpen zonder hen te belasten, gezien zij niet de oorspronkelijke veroorzaker zijn van de leegstand; 2°. Zakelijk gerechtigden die initiatief nemen om het gebouw / woning te renoveren tijdens de periode van renovatie vrijstelling te verlenen om zo renovatie aan te moedigen; 3°. Personen die geconfronteerd worden met een ramp, gerechtelijke verzegeling, die opgenomen zijn in ouderenvoorziening, ziekenhuis, waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt is, de mogelijkheid te geven een duurzame oplossing te vinden voor het leegstaande gebouw / woning, gezien de leegstand in eerste instantie buiten hun wil om ontstaan is; 4°. Om beschermd onroerend erfgoed zoveel mogelijk te laten renoveren en niet verloren te laten gaan, een vrijstelling te voorzien om de zakelijk gerechtigde de tijd te geven een renovatiedossier in te dienen bij bevoegde instanties en tijdens de looptijd van de renovatie, gezien de renovatie bij een onroerend erfgoed technisch moeilijker en duurder is en de aanvraagtijd tot bekomen van een erfgoedpremie kan oplopen; 5°. Gebouwen en woningen die opgenomen zijn in een onteigeningsplan of die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld, gezien in het kader van algemeen belang een andere bestemming aan het gebouw / woning zal gegeven worden en eventuele leegstand buiten de wil van de zakelijk gerechtigde plaatsvindt.

Financieel kader

Het krediet is voorzien op de jaarbudgetrekening 2020-2025/GBB-FIN/0020-00/7374000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen,

Na beraadslaging,

met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

- Artikel 1.**
- §1.** Het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen, in de bijlage, wordt vastgesteld.
 - §2.** Het reglement treedt in werking vanaf 1 januari 2020.
 - §3.** Het besluit van 23 mei 2017 betreffende vaststellen belastingreglement op de leegstand van gebouw en woningen, blijft van toepassing voor belastbare feiten voltrokken uiterlijk op 31 december 2019.
- Artikel 2.** Het college van burgemeester en schepenen wordt met de uitvoering van dit besluit belast.

Namens de gemeenteraad,

Marleen Volckaert
Waarnemend algemeen directeur

Bertrand Vrijens
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift,
Merelbeke, 18 december 2019,

In opdracht

Voor de waarnemend algemeen directeur, Kristof De Bel, afwezig,
(gemeenteraadsbesluit 26/03/2019)


Marleen Volckaert
Waarnemend algemeen directeur




Bertrand Vrijens
Voorzitter gemeenteraad

BIJLAGE

Belastingreglement op leegstand van gebouwen en woningen

Artikel 1.

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse belasting geheven op de leegstand van gebouwen en woningen die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2. Het leegstandsregister wordt vanaf 1 juni 2017 opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement van 23 mei 2017 betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister, dat het reglement van 22 juni 2010 wijzigt. Tot en met 31 mei 2017 werd het leegstandsregister bijgehouden overeenkomstig het gemeentelijk reglement van 22 juni 2010 betreffende vaststellen indicaties voor leegstand en goedkeuren reglement inzake inventarisatie van gebouwen en/of woningen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Artikel 2.

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

01. Aanslagjaar: is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
02. Administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeente die door het college van burgemeester en schepenen belast wordt met de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.
03. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze:
 - Een aangetekende brief
 - Een afgifte tegen ontvangstbewijs
 - Een elektronische aangetekende zending
04. Gebouw: een goed zoals bedoeld in artikel 24, 2° van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
05. Kamer: een woning zoals bedoeld in artikel 2,§1, 10°bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
06. Leegstaand gebouw: Het gebouw zoals bedoeld in artikel 2.2.6 §2 en §4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
07. Leegstaande woning: Het gebouw zoals bedoeld in artikel 2.2.6 §3 en §4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

08. Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, zoals bedoeld in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
09. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
10. Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de zakelijk gerechtigde en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. Blikseminslag.
11. Renovatie: de werkzaamheden, vermeld in artikel 2, §1, 18° van de Vlaamse wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw.
12. Renovatienota: een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen:
 - een overzicht van de voorgenomen werken
 - een gedetailleerd tijdschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 3 jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt
 - bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen
 - indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars

Een ingediende renovatienota wordt geacht te zijn goedgekeurd wanneer binnen 3 maanden ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van de renovatienota geen beslissing van de administratie is genomen.
13. Tweede verblijf: een woning die op elk ogenblik voor bewoning kan gebruikt worden, maar waarvan diegene die er kan verblijven, voor deze woning, op 1 januari van het aanslagjaar niet ingeschreven is in de bevolkings- of vreemdelingenregisters van de gemeente en waarvoor een aangifte is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke belasting op tweede verblijven. Als tweede verblijf wordt niet beschouwd een woning die de voorbije 12 maanden niet effectief werd gebruikt overeenkomstig de functie tweede verblijf.
14. Woning: een goed zoals bedoeld in artikel 2, §1, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

15. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van volgende zakelijke rechten:

- De volie eigendom
- In voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht
- In voorkomend geval, het vruchtgebruik

Artikel 3.

§1. De belasting voor een leegstaand gebouw of woning is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat het gebouw, of woning gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister, zoals bedoeld in artikel 1§2 van het reglement.

§2. Zolang het leegstaand gebouw of woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

§3. In geval het gebouw of de woning ook opgenomen is in het verwaarlozingsregister, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in het leegstandsregister en het verwaarlozingsregister.

Artikel 4.

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaand gebouw of woning, op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. Ingeval van onverdeeldheid van het gebouw of woning, is de belasting verschuldigd door elk van de mede-eigenaars en elk in verhouding tot hun deel van het goed. Eventuele vrijstellingen voor mede-eigenaars gelden derhalve enkel voor hun aandeel in de belasting op het goed. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting van toepassing op het gebouw of woning in zijn geheel.

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van paragraaf één, als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 5.

§1. Het bedrag van de jaarlijkse belasting wordt vastgesteld op:

- 2.500,00 euro voor een leegstaand gebouw
- 1.500,00 euro voor een leegstaande woning
- 300,00 euro voor een leegstaande kamer

§2. Vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar, wordt de bovenvermelde belasting verdubbeld.

Artikel 6.

§1. Van de belasting zijn vrijgesteld:

01. de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis, voor zover de belastingplichtige de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is. Het bewijs van het verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft. Deze vrijstelling geldt enkel voor een periode van twee aanslagjaren, volgend op het eerste belastbaar aanslagjaar.
02. de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing en de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is. Bewijsstuk gerechtelijke beslissing dient te worden toegevoegd. Deze vrijstelling geldt enkel voor een periode van twee aanslagjaren, volgend op het eerste belastbaar aanslagjaar.
03. een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten van het zakelijk recht aan:
 1. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert in het aandeelhouderschap
 2. vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

01. gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
02. geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
03. beschermd is als onroerend erfgoed en daarvoor een erfgoedpremie is aangevraagd. Deze vrijstelling geldt vanaf de aanvraag tot twee jaar na de beslissing over de aanvraag.

04. vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.
05. onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van twee aanslagjaren, volgend op het eerste belastbaar aanslagjaar.
06. gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd:
 - a. indien het gaat om handelingen die vergunningplichtig zijn, blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden;
 - b. indien het gaat om niet-vergunningplichtige handelingen, een goedgekeurde renovatienota wordt voorgelegd.

Deze vrijstelling geldt in beide gevallen voor een termijn van twee jaar en kan maar eenmaal aan dezelfde zakelijk gerechtigde worden toegekend. De termijn van de vrijstelling – indien vergunningplichtig – begint te lopen vanaf de datum beslissing omgevingsvergunning, in laatste administratieve aanleg. De termijn van de vrijstelling – indien niet vergunningplichtig – begint te lopen vanaf de datum van de aanvraag van de goedgekeurde renovatienota door de administratie.

§3. Een vrijstelling kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij de administratie. Deze aanvraag dient ingediend te worden ten laatste binnen drie maanden na de kennisgeving van de opname in het leegstandsregister of na het verstrijken van elke periode van twaalf maanden opname.

De zakelijk gerechtigde dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie om de vrijstelling aan te tonen.

Artikel 7.

De belasting wordt ingevorderd bij wijze van kohieren, die 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 waarop de aanslag betrekking heeft.

Artikel 8.

Het uitvoerbaar verklaarde kohier zal tegen ontvangstbewijs worden bezorgd aan de financieel directeur die onverwijld moet instaan voor de verzending van de aanslagbiljetten. De aanslagbiljetten dienen alle vermeldingen te bevatten die op het kohier staan, alsook de verzendingsdatum van het aanslagbiljet, de uiterste betalingsdatum, 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 als de belastingplichtige wenst gehoord te worden, hij zulks uitdrukkelijk moet vragen in het bezwaarschrift. Tevens wordt bij het aanslagbiljet een beknopte samenvatting van het reglement krachtens hetwelk de belasting is verschuldigd,

bijgevoegd. De samenvatting moet de belastingplichtige in staat stellen om met kennis van zaken te oordelen over de nuttigheid van een eventueel bezwaar.

Artikel 9.

De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10.

§1. De invordering evenals de geschillenregeling gebeurt overeenkomstig de procedure voorzien in het Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. Bezwaar tegen de aanslag moet bij het college van burgemeester en schepenen schriftelijk en gemotiveerd worden ingediend, binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

§2. Wanneer de zakelijk gerechtigde bij toepassing van artikel 5 van het gemeentelijk reglement van 23 mei 2017 betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister bezwaar kon indienen tegen de opname in het leegstandsregister kan hij bij zijn bezwaar tegen de belasting de opname in de inventaris niet meer betwisten.

Namens de gemeenteraad,

Marleen Volckaert

Waarnemend algemeen directeur

Bertrand Vrijens

Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift,
Merelbeke, 18 december 2019,

In opdracht

Voor de waarnemend algemeen directeur, Kristof De Bel, afwezig,

(gemeenteraadsbesluit 26/03/2019)


Marleen Volckaert

Waarnemend algemeen directeur




Bertrand Vrijens

Voorzitter gemeenteraad