



gemeente nazareth

Provincie Oost-Vlaanderen – Arrondissement Gent

**Uittreksel uit het register van beraadslagingen van de gemeenteraad
zitting van 7 december 2020**

Aanwezig:	Dirk Le Roy, voorzitter Danny Claeys, burgemeester Thomas Van Ongeval, Viviane De Preester, Peter Versnaeyen, Ivan Schaubroeck, Annemie De Gussem, schepenen Christiaan Van herzeele, Femke Colenbie, Koen De Bleeckere, Yves Ghyselincx, Dirk Vos, Nele Le Roy, Frank Dhaenens, Anja De Jans, Daan Vanheel, Matthias Ghijs, Simon Van Poucke, Peter Tolpe, Céline Van Thienen, Walter Leenders, raadsleden Steven Van de Velde, algemeen directeur
Verontschuldigd:	/
Afwezig:	/

Wonen en werken. Reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister opgemaakt door ILV Wonen Leie & Schelde. Goedkeuring.

De gemeenteraad,

In openbare zitting vergaderd,

Aanleiding

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 inwendig 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.

Context / feiten / argumenten

Teneinde de problematiek van leegstand in de regio beter te coördineren is de gemeente op 26 augustus 2019 toegetreden tot de Interlokale vereniging 'Wonen Leie & Schelde' met werkgebied De Pinte, Gavere, Melle, Merelbeke, Nazareth en Sint-Martens-Latem.

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 lasten voor de lokale overheid met zich meebrengen onder de vorm van grotere politionele inzet, bestrijden van sluikstorten, 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. Tevens blijkt dat 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 nog 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.

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

De belasting valt ten laste van zakelijke gerechtigden van gebouwen en woningen welke 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.

Door het decreet van 14 oktober 2016 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heeft de gemeente nu de volledige beleidsvrijheid wat betreft de opmaak en het beheer van het leegstandsregister. De decretale machtiging tot het heffen van een gemeentelijke belasting op leegstand werd opgeheven.

De in het reglement opgenomen vrijstellingen zijn te verantwoorden binnen het gemeentelijk beleid tot volle activatie van het beschikbaar patrimonium met in achtneming van volgende principes:

01. Nieuwe zakelijke gerechtigden de mogelijkheid geven om de leegstand te verhelpen zonder hen te belasten, gezien zij niet de oorspronkelijke veroorzaker zijn van de leegstand;

02. Zakelijke gerechtigden die initiatief nemen om het gebouw / woning te renoveren tijdens de periode van renovatie vrijstelling te verlenen om zo renovatie aan te moedigen

03. 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;

04. Om beschermd onroerend erfgoed zoveel mogelijk te laten renoveren en niet verloren te laten gaan, een vrijstelling te voorzien om de zakelijke 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;

05. Gebouwen en woningen die opgenomen zijn in een onteigeningsplan of die geen voorwerp meer kunnen uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning / 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 zakelijke gerechtigde plaatsvindt.

Juridische overwegingen

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

Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikels 2.9 tot en met 2.14

Decreet van 30 mei 2008 (en latere wijzigingen) betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

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 gemeenteraad van 16 december 2019 betreffende de belasting op leegstand van gebouwen en/of woningen voor de aanslagjaren 2020-2025.

Tussenkomen gemeenteraadsleden

Raadslid Van Poucke vraagt naar de aantallen die er momenteel zijn. Dit gaat momenteel om een 25 tal woningen.

Dit wordt systematisch gecontroleerd. Er was ook een bestaand reglement. Schepen De Gussem geeft ook een overzicht van de huidige situatie. Er wordt gewerkt met lijsten waar eigenaars kunnen op antwoorden. Raadslid

Van Poucke vraagt of dit problematische situaties zijn. Daar is geen exact aantal van weer te geven. Burgemeester

antwoordt dat er geen echte kankerplekken zijn. Nu gaat het vooral over verspreiding over het grondgebied.

Raadslid Vos vraagt naar de woningen in onverdeeldheid. Dit is voorzien in het reglement.

Raadslid Vanheel vraagt om de afstemming met de tweede verblijven toch nog eens te bekijken. Schepen De

Gussem stelt dat ILV inderdaad alle woonreglementen zal herbekijken. De reglementen hebben de bedoeling dat

de woningen kunnen bewoond worden.

Raadslid Leenders vraagt of er ook speculatieve redenen zijn om leeg te laten staan. Individueel zou dit wel

kunnen maar dit zijn veronderstellingen. Het belastingreglement moet dit tegen gaan.

Raadslid Van Poucke vraagt naar de mogelijkheden van een verwaarlozingsreglement. Schepen De Gussem stelt

dat dit alleen gaat over externe factoren die van buitenaf zichtbaar zijn.

Besluit: Met 17 stemmen voor (Dirk Le Roy, Danny Claeys, Thomas Van Ongeval, Viviane De Preester, Peter Versnaeyen, Ivan Schaubroeck, Annemie De Gussem, Christiaan Van herzeele, Femke Colenbie, Koen De Bleeckere, Yves Ghyselinc, Dirk Vos, Nele Le Roy, Frank Dhaenens, Anja De Jans, Peter Tolpe, Walter Leenders), 4 onthoudingen (Daan Vanheel, Matthias Ghijss, Simon Van Poucke, Céline Van Thienen)

Artikel 1 - Gaat akkoord met het voorliggende reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister opgemaakt door ILV Wonen Leie & Schelde.

Aldus vastgesteld in zitting van heden.
Namens de gemeenteraad,

(Get.) Steven Van de Velde
algemeen directeur

(Get.) Dirk Le Roy
voorzitter

Voor eensluidend afschrift
Te Nazareth op 10/12/2020

Steven Van de Velde
algemeen directeur



Dirk Le Roy
voorzitter