

15 DECEMBER 2020

Virtuele vergadering – in uitvoering van het besluit van de burgemeester van 25 november 2020 in het kader van maatregelen tegen COVID-19.

Aanwezig

Bertrand Vrijens, Voorzitter gemeenteraad

Filip Thienpont, Burgemeester

Egbert Lachaert, Pascal Rousseaux, Tim De Keukelaere, Isabella Van De Steene, Luc Van Huffel, Daisy Poriau, Schepenen

Gerda De Backer, Roger De Moor, André De Ruyck, Hendrik De Vis, John De Vlaminck, Veerle Duportail,

Tine Devos, Luc J. Eeckhout, Linda Martens, An-Sofie Mestdag, Guido Mortier, Marijke Pruyt,

Luc Van De Kerckhove, Rosine Van Gysegem, Stefaan Van Hecke, David Verhaeghe, Pieter Verstraete,

Sara Waeytens, Gemeenteraadsleden

Bénédicte Buylen, Algemeen directeur

Verontschuldigd

Caroline Van Geyt, Gemeenteraadslid

Afwezig

7. 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 gemeenteraad van 23 mei 2017 betreffende het vaststellen van het reglement betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister
- Besluit van de gemeenteraad van 24 september 2019 betreffende Intergemeentelijke samenwerking – goedkeuren statuten interlokale vereniging Wonen Leie & Schelde
- Besluit van de gemeenteraad van 17 december 2019 betreffende het vaststellen van het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen voor de aanslagjaren 2020-2025

Motivering

Teneinde de problematiek van leegstand in de regio beter te coördineren is de gemeente op 24 september 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.

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 belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen, treedt in werking vanaf 1 januari 2021.
 - §3.** Het besluit van 17 december 2019 betreffende het vaststellen van het belastingreglement op de leegstand van gebouwen en woningen wordt vanaf 1 januari 2021 opgeheven.
- Artikel 2.** Het college van burgemeester en schepenen wordt met de uitvoering van dit besluit belast.

Namens de gemeenteraad,

Bénédicte Buylen
Algemeen directeur

Bertrand Vrijens
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift,
Merelbeke, 16 december 2020,




Bénédicte Buylen
Algemeen directeur


Bertrand Vrijens
Voorzitter gemeenteraad

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

- **Aanslagjaar:** is het jaar waarin de belasting verschuldigd is. Elk aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
- **Administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
- **Beroepsinstantie:** het college van burgemeester en schepenen.
- **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) een elektronische aangetekende zending
- **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
- **Kamer:** een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
- **Leegstandsregister:** het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het reglement voor de opmaak en het beheer van het leegstandsregister zoals goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 15 december 2020.
- **Leegstand bij nieuwbouw:** een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
- **Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw, een kamer, een appartement of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.
- **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 tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal twee jaar een woning of gebouw bewoonbaar wordt gemaakt;
 - een kopie van de originele offertes en/of facturen van minimaal 10 000 euro (exclusief BTW); deze facturen en/of offertes mogen niet ouder zijn dan één jaar;
 - fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.

Een ingediende renovatienota wordt geacht te zijn goedgekeurd wanneer binnen drie maanden ingaand de derde werkdag na deze van de betekening van de renovatienota geen beslissing door de administratie is genomen.

- **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw, een kamer, een appartement of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.
- **Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik.
- **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag.

Artikel 2. Belasting op leegstand woningen en gebouwen

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2. De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

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

§3. In het 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 3. De belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw, de leegstaande 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 onroerend 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

Ontbreekt deze kennisgeving dan 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 4. Tarief van de belasting

§1. Het bedrag van de jaarlijkse belasting bedraagt:

- € 2500 voor een leegstaand gebouw;
- € 1500 voor een leegstaande woning;
- € 300 voor een leegstaande kamer

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

Artikel 5. Vrijstellingen

§1. Aanvraag vrijstelling

Een vrijstelling kan aangevraagd worden met een gemotiveerd verzoek, verzonden via een beveiligde zending bij de administratie.

§2. De vrijstelling van belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

§3. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurige periode werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een ziekenhuis, voor zover de belastingplichtige de laatst gedomicilieerde bewoner is.

Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de belastingplichtige verblijft.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee aanslagjaren, volgend op het eerste belastbaar aanslagjaar.

2° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt ingevolge een gerechtelijke beslissing, en de laatst gedomicilieerde bewoner is. Het bewijs met betrekking tot de gerechtelijke beslissing dient te worden toegevoegd.

Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren, volgend op het eerste belastbaar aanslagjaar.

3° een nieuwe verkrijger van het zakelijk recht, gedurende twee opeenvolgende aanslagjaren na het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- Vennootschappen waar de vroeger zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks in participeert in het aandeelhouderschap;
- Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is

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

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor twee jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek met dien verstande dat

deze vrijstelling slechts geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen omgevingsvergunning voor het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van de woning of het gebouw met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van twee jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning. De belastingplichtige kan deze vrijstelling voor hetzelfde gebouw of dezelfde woning éénmaal invoeren;

6° gerenoveerd wordt op basis van een door de administratie goedgekeurde renovatienota zoals gedefinieerd onder artikel 1 van huidig reglement.

De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig met eenzelfde periode worden verlengd. De zakelijk gerechtigde moet voor deze verlenging een gemotiveerd verzoek richten aan de administratie waarin de zakelijk gerechtigde aantoont dat het overeengekomen tijdschema (grotendeels) gevolgd is; tevens dient een motivatie voorgelegd worden voor die zaken uit het tijdschema die niet tijdig konden gerealiseerd worden.

De belastingplichtige voegt bij dit verzoek de nodige bewijsstukken (bv aan de hand van foto's, facturen,...). Na 1 jaar vrijstelling kan een controle ter plaatse gebeuren. Indien de toegang geweigerd wordt voor controle van de werken, wordt er geen vrijstelling verleend.

7° gerenoveerd of verbouwd wordt binnen een ruimer renovatieproject van groepswoningen en waarvoor een gedetailleerde renovatieplanning werd ingediend op het lokaal woonoverleg.

Deze vrijstelling geldt voor een termijn van een jaar volgend op het moment dat de planning is bezorgd aan de leden van het lokaal woonoverleg. De vrijstelling kan drie maal voor een jaar worden verlengd mits positief advies van het lokaal woonoverleg over de voortgang van de renovatieplanning;

8° krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument. Deze vrijstelling geldt vanaf de aanvraag tot twee jaar na de beslissing over de aanvraag;

9° leegstaat wegens overmacht, waarvan de zakelijk gerechtigde de bewijslast draagt.

Artikel 6. Inkohiering

§1. De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

§2. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

§3. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze 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. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

De procedure verloopt in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§4. 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 opname in het leegstandsregister en zulks heeft nagelaten, kan hij bij zijn bezwaar tegen de belasting de opname in de inventaris niet meer betwisten tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar na de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister zijn ontstaan.

Artikel 7. Overgangsbepalingen

§1. De vrijstellingen die reeds toegekend waren voor en nog lopende zijn na het in werking treden van dit reglement, blijven geldig zoals ze origineel toegekend waren op basis van vroegere belastingreglementen. Op het moment dat de toegekende rechten verlopen, worden de bepalingen van dit reglement automatisch van toepassing. Ook in het geval dat een verlenging of een vrijstellingsrecht op een andere grond zou aangevraagd worden, is dit reglement van toepassing.

§2. Het 'reglement betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister', goedgekeurd door de gemeenteraad van Merelbeke op 23 mei 2017 en de 'belastingverordening op de leegstand van gebouwen en woningen', goedgekeurd door de gemeenteraad van Merelbeke op 17 december 2019 wordt opgeheven voor opnames in het leegstandsregister met ingang van 1 januari 2021 en vervangen door dit besluit.

Artikel 8. Bekendmaking

Onderhavig reglement treedt in voege op 01 januari 2021 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Namens de gemeenteraad,

Bénédicte Buylen
Algemeen directeur

Bertrand Vrijens
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift,
Merelbeke, 16 december 2020,



Bénédicte Buylen
Algemeen directeur



Bertrand Vrijens
Voorzitter gemeenteraad

