



BESLISSING

AGENDAPUNT NR. 11 a

aanwezig M.M.

C. BONTE-VANRAES, raadslid - voorzitter

M. FOURNIER - burgemeester

E. LUST, L. COPPENS, G. VANRYCKEGEM, M. SYSSAUW, B. BOGAERT, D. VANHOLME, T. VLAEMINCK - schepenen

R. VANDENBULCKE (zonder stemrecht) - schepenen

R. NUYTEN, C. LECOINTRE, C. GARREYN, T. PORTE, P. MINGELS, S. CALLEWAERT, C. DEMAN, H. PONNET, S.

PRINGELS, J. VANLANGENDONCK, V. DUMORTIER, A. DECALUWE, A. DECLERCQ, F. ELGERS, V. BREYE, F. HABBAZ, K.

VANDECASTEELE, E. VANTHOURNOUT, P. BILLE, N. DE CLERCQ - raadsleden

E. ALGOET, stadssecretaris - secretaris

niet aanwezig K. DEBUCK, J. JANSSENS

---

**FINANCIËN - gemeentebelastingen**

BRON AB/CC

**DOSSIER NR. 11 A**

---

**BELASTING OP WONINGEN EN/OF GEBOUWEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS LEEGSTAAND. WIJZIGING. VASTSTELLING.**

De Gemeenteraad van de stad Menen, vergaderd volgens het decreet en in openbare zitting;

Gelet op artikel 170, § 4 eerste lid van de Grondwet;

Gelet op de bepalingen van het Gemeentedecreet, meer bepaald de artikelen 42 en 43;

Gelet op zijn voorgaande beslissing dd. 30 maart 2015;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, gewijzigd bij decreet van 28 mei 2010 en van 17 februari 2012;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met latere wijzigingen;

Gelet op het Besluit Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het Besluit Vlaamse Regering 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laatst gewijzigd op 25 april 2014;

Gelet op de goedkeuring door de Vlaamse Overheid van de intergemeentelijke samenwerking 'Kwalitatief Wonen in de Grensstreek' met Menen, Wervik en Mesen;

Overwegende dat activiteit 1 'het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie' van deze intergemeentelijke samenwerking onder meer gericht is op het screenen van de gemeentelijke reglementen;

Overwegende dat activiteit 3 'het aanbieden van basisinformatie aan de inwoners' van deze intergemeentelijke samenwerking onder meer acties wenst op te zetten t.a.v. bepaalde doelgroepen o.a. handelaars;

Overwegende dat activiteit 5 'het nemen van acties in het kader van het uitoefenen van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen' van deze intergemeentelijke samenwerking onder meer gericht is op het aanpassen van belastingreglementen rekening houdend met de evaluatie van bestaande belastingreglementen;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden met als doel het activeren van woningen en/of gebouwen;

Overwegende dat een splitsing van het gemeentelijk belastingreglement in een luik woningen en/of gebouwen en een luik handelspanden aangewezen is in kader van de administratieve duidelijkheid voor de administratie en de burger;

Overwegende dat de Stad Menen momenteel een ruimtelijke planningsvisie uitwerkt ism Intercommunale Leiedal voor het stadscentrum en de Leieboorden ( Masterplan Menen aan de Leie/samen de stad ontwerpen);

**Overwegende dat de Stad Menen recente informatie heeft ontvangen van de dienst Waterwegen en Zeekanalen betreffende de afbakening van de risicozone voor het onteigenen van woningen door het verhogen van de Leiebrug;**

Overwegende dat de controleambtenaren, bevoegd om vaststellingen en daden van onderzoek en controle te stellen in verband met de toepassing van het belastingreglement, aangesteld zijn door het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat de inkomsten van deze belasting noodzakelijk zijn om het financiële evenwicht in het budget te behouden;

Gelet op het proces-verbaal van onderzoek de commodo et incommodo en op het getuigschrift van ruchtbaarheid;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 5 december 2016;

<b>VASTGESTELD</b>	<input checked="" type="checkbox"/> EENPARIG	29 JA	NEEN	ONTHOUDING(EN)
vul hier de namen van de raadsleden en hun stemgedrag in, indien geen eenparige beslissing				

## ARTIKEL I

Het reglement houdende vaststelling belasting op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als leegstaand, wordt vastgesteld als volgt:

### Definities

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het register bedoeld in artikel 4.
2. woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
3. 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.
4. leegstandsregister: het register van leegstaande woningen en/of gebouwen, opgemaakt en geactualiseerd op grond van artikelen 2.2.6. tem 2.2.9. van het grond- en pandendecreet en zijn uitvoeringsbesluiten.
5. inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het register wordt opgenomen.
6. leegstaande gebouwen:  
Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden.  
Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 4.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke

Ordering, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

#### 7. leegstaande woningen:

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met :

- 1° hetzij de woonfunctie;
- 2° hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt. (grond-en pandendecreet art. 2.2.6., § 3)

#### 8. renovatieschema:

Een door de administratie goedgekeurde nota die bestaat uit:

- een schets van het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en beschrijving van de geplande werken;
- een raming van de kosten;
- foto's van de te renoveren delen van de woning.

### **ARTIKEL 2 - Belastbare grondslag**

§1 Vanaf **1 januari 2017** en eindigend op 31 december 2019 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke leegstandsregister zoals bedoeld in artikel 4. De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname in het leegstandsregister.

§2. Zolang het leegstand gebouw of de leegstaande 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.

### **ARTIKEL 3 - Belastingsschuldige**

§1 Als belastingsschuldige wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning en/of gebouw op het ogenblik van de opname in het in artikel 4 bedoelde register:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

§2 Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingsschuldige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag.

§3 Degene die het zakelijk recht zoals bedoeld in §1 overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, als belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

#### **ARTIKEL 4 - Inventarisatie**

- §1 De administratie maakt een register van leegstaande gebouwen en/of woningen. Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden in overeenstemming met artikel 2.2.6 van het decreet van grond- en pandenbeleid;
- §2 Gebouwen en/of woningen die voorkomen op het gemeentelijke register van woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt of onveilig kunnen niet tegelijk opgenomen worden op het leegstandsregister;
- §3 Een woning/ gebouw dat voorkomt op het gemeentelijke register van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of op het register van leegstaande woningen en/ of gebouwen kan tegelijk worden opgenomen op het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen. En omgekeerd.

#### **ARTIKEL 5 - Inventarisatiedatum**

De inventarisatie van de leegstaande woningen en/of gebouwen gebeurt op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand.

#### **ARTIKEL 6 - Wijze van inventarisatie van leegstaande en onafgewerkte woningen en/of gebouwen**

- §1 De controleambtenaren zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning te onderzoeken en in een administratieve akte vast te stellen.  
Onverminderd de toepassing van artikel 89bis van het wetboek van strafvordering, hebben de genoemde ambtenaren toegang tot de gebouwen en/of woningen om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten wanneer het vermoeden bestaat dat een gebouw en/of woning leegstaand is.
- §2 Indien als gevolg van een beslissing een gebouw en/of woning wordt opgenomen in het register, wordt dit vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte.
- §3 De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per aangetekende zending in kennis van de opname in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.
- §4 Het vermoeden van leegstand van woningen en gebouwen gebeurt op basis van-minstens één vaststelling:
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
  - het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
  - het aanbieden als "te huur" of "te koop";
  - het vermoeden van een zo laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
  - het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliwoning;
  - de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of non-productiviteit;
  - het niet effectief benutten van meer dan 50% van de totale oppervlakte;
  - getuigenissen;
  - vaststellingen op het openbaar domein, enz.

Alle elementen worden opgenomen in de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

#### **ARTIKEL 7 - Betwistingen inventarisatie leegstand**

- §1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 6 § 3, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de opname in het leegstandsregister met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt.  
Het beroep wordt per aangetekende zending betekend.
- §2 Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.  
Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe opname in het leegstandsregister.

§3 Indien de opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§4 Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

## **ARTIKEL 8 - Schrapping**

De zakelijke gerechtigde kan de schrapping aanvragen op eenvoudig verzoek.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie (artikel 1, 6) aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie (artikel 1, 7).

Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van betekening van het aangetekend schrijven, vermeld in artikel 6, §3, kan een zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen tegen de beslissing tot weigering tot schrapping uit het leegstandsregister op de wijze vermeld in artikel 7.

Indien het college van burgemeester en schepenen geen kennis geeft van de beslissing, dan wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.

## **ARTIKEL 9 - Vrijstellingen van heffing**

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 3, kan volgende vrijstellingen schriftelijk bekomen mits schriftelijke aanvraag en vergezeld van de nodige bewijsstukken:

1° Vrijstelling voor de eigenaar (bewoner ) zonder andere woning.

Voorwaarde:

- de eigenaar is de laatste bewoner van het geïnventariseerd pand en woont er niet meer wegens verblijf in een erkend tehuis of een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen
- en hij bezit geen andere woning.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 5 jaar.

De eigenaar die een valse verklaring aflegt en/of valse bewijsstukken voorlegt tot het bekomen van voormelde vrijstelling, is een administratieve geldboete verschuldigd van 500 euro.

2° Vrijstelling voor onteigening.

Voorwaarde:

- het pand ligt in een door de gemeente goedgekeurd onteigeningsplan;
- of de eigenaar krijgt geen bouwvergunning omdat er een onteigeningsplan wordt voorbereid;
- **panden gelegen in het kerngebied en randgebied van de projectzone en zoals bepaald door de dienst Waterwegen en Zeekanalen dit naar aanleiding van het verhogen van de Leiebrug;**

De vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening.

3° Vrijstelling voor beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Voorwaarde:

- het pand is beschermd krachtens het Onroerend erfgoeddecreet van 1 januari 2015
- en de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk bevonden, of een attest afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven.

Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt, of zolang het attest geldt.

#### 4° Vrijstelling als het pand door een ramp getroffen is

Voorwaarde:

Het pand is beschadigd en onbruikbaar geworden door een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar.

Deze vrijstelling geldt tot twee jaar na datum van de ramp.

#### 5° Vrijstelling wegens bijzondere gevallen van overmacht.

Voorwaarde:

- het effectieve gebruik van het pand is onmogelijk door een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek.

Deze vrijstelling geldt tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid van het effectief gebruik.

#### 6° Vrijstelling indien de houder van het zakelijk recht:

- een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de VMSW erkend is;
- een andere sociale woonorganisatie is;
- een autonoom gemeentebedrijf is;
- de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

#### 7° Vrijstelling voor nieuwe eigenaar.

Indien de nieuwe eigenaar minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning op voorwaarde dat:

- in de loop van vrijstellingsperiode geen nieuwe overdracht plaatsvindt

Deze vrijstelling geldt niet als de verkoper van het pand bloed- of aanverwant (tot de derde graad) is van de nieuwe eigenaar, of rechtstreeks of onrechtstreekse controle uitoefent over de vennootschap die het pand of het gebouw koopt.

Deze vrijstelling geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

#### 8° Vrijstelling voor renovatiewerken.

Voorwaarde:

- of het voorleggen van een goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning afgeleverd maximum 2 jaar voorafgaand aan het leegstandsjaar tot en met het 31 december van het leegstandsjaar waarop de belasting betrekking heeft. Dit voor renovatiewerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is;
- of het voorleggen van een renovatieschema waarvan de werken gestart zijn in het leegstandsjaar waarop de belasting betrekking heeft;

Deze vrijstelling is eenmalig en geldt voor het jaar waarop de belasting betrekking heeft en het daaropvolgend jaar.

Ingeval van niet bewoning binnen de gestelde termijn kan verlenging van deze termijn aangevraagd worden mits een gemotiveerde aanvraag vóór het verstrijken van de vrijstellingstermijn.

Tegen de beslissing tot weigering van een vrijstelling bestaat geen beroepsmogelijkheid.

### **ARTIKEL 10 - Berekening van de belasting**

§1 Het bedrag van de initiële belasting wordt vastgesteld op 130 euro per strekkende meter gevellengte van de woning of het gebouw.

Als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen of van de woningen op de straatzijde.

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan de halve meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter.

Wanneer de woning of het gebouw paalt aan twee of meer straten, zal als grondslag voor de belastingberekening de som van de gevellengten van elk der straatzijden in aanmerking genomen worden.

§2 De minimaanslag per woning of gebouw bedraagt 1300 euro.

§3 Het bedrag van de volgende belastingen is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:  
het bedrag van de initiële belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijke register.  
x mag niet meer bedragen dan 4.

§4 Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het register staat wordt her berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of woning.

### **ARTIKEL 11 - Inkohiering**

§1 De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

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

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

### **ARTIKEL 12 - Bezwaar tegen belasting**

De belastingsschuldige of zijn vertegenwoordiger of rechtsopvolger kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te lopen de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

### **ARTIKEL 13**

Deze verordening wordt voor algemeen toezicht aan de hogere overheid overgemaakt.

### **ARTIKEL 14**

De vorige belastingverordening dd. 30 maart 2015 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het huidig reglement, dit is vanaf 1 januari 2017 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 en 187 van het Gemeentedecreet door bekendmaking op de website en door inschrijving in het gemeentelijk register der bekendmakingen.

Woningen en/of gebouwen die opgenomen zijn in het register onder voorgaande reglementering, vallen vanaf 1 januari 2017 onder de vernieuwde reglementering.

Zo beraadslaagd in zitting van de gemeenteraad van 19 december 2016.

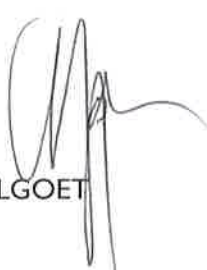
namens de Gemeenteraad

de secretaris

get. E. ALGOET

de stadssecretaris

E. ALGOET



VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT



de voorzitter

get. C. BONTE-VANRAES

de voorzitter



C. BONTE-VANRAES

