
AANWEZIG: Tom Vlaeminck, Voorzitter gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Peggy Coeman-Maerten, Angelique Declercq, Schepenen

Berenice Bogaert, Virginie Breye, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Valerie Vanrumbeke, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens, Laura Defreyne, Patrick Lepoutre, Raadsleden

Eva Vandenheede, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD: Griet Vanryckegem, Arne Beyens, Raadsleden

GR/2025/274 | Belasting op handelspanen die beschouwd worden als leegstaand. Goedkeuren hernieuwing reglement.

Bevoegdheid orgaan

Artikelen 40 en 41 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Juridische grond

Artikel 170 § 4 van de Grondwet;

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

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;

Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en latere wijzigingen;

Decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur en latere wijzigingen;

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen;

Vlaamse Codex Wonen 2021;

MB van 28 augustus 2015 houdende de toekenning van een subsidie aan het intergemeentelijk samenwerkingsproject "Kwalitatief wonen in de Grensstreek", met Menen, Wervik en Mesen als deelnemers;

Omzendbrief KB/ABB 2018/4 over de hervorming van het bestuurlijk toezicht en de uitbreiding van de bekendmakingsplicht;

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 over de gemeentefiscaliteit;

Gemeenteraadsbeslissing van 7 december 2022 houdende de vaststelling van de belasting op handelspanen die beschouwd worden als leegstaand;

Feiten, context en argumentatie

In de gemeenteraad van 7 december 2022 werd het reglement van de belasting op handelspanen die beschouwd worden als leegstaand vastgesteld voor de periode 2023-2025.

De langdurige leegstand van gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden met als doel het activeren van handelspanen.

Door de hardnekkige leegstand in onze gemeente, is het noodzakelijk dat de eigenaars gestimuleerd worden om de handelspanen op te waarderen.

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

Net als alle steden en gemeenten wordt ook stad Menen geconfronteerd met de gevolgen van de torenhoge inflatie. Er is beslist om voortaan de tarieven jaarlijks aan te passen op basis van de reële evolutie van de index. Op die manier evolueren uitgaven en ontvangsten in dezelfde richting.

Het is gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen van alle belanghebbenden op het grondgebied van de gemeente gelet op de financiële toestand van de gemeente en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

De ontvangst is voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, actie, budgetrekening 7376000 (MAR).

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 december 2025.

Stemming

Met 24 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Eddy Lust, Caroline Bonte-Vanraes, Kasper Vandecasteele, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Renaat Vandenbulcke, Peggy Coeman-Maerten, Angelique Declercq, Berenice Bogaert, Herman Ponnet, Ruben Soens, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Joke Nollet, Zeno Verschaeve, Eric Algoet, Friedel Staelens, Ben Windels, Katrien Vanneste, Valerie Vanrumbeke, Anthony Mahieu, Sophie Lefebvre, Nico Courtens), 5 stemmen tegen (Virginie Breye, Jeremy Vandoorne, Sam Lernout, Laura Defreyne, Patrick Lepoutre)

Besluit

Enig artikel: De gemeenteraad keurt het reglement "Belasting op handelspanen die beschouwd worden als leegstaand" goed.

Belasting op handelspanen die beschouwd worden als leegstaand

ARTIKEL 1 - Belastbare grondslag

Vanaf 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2031 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke leegstandsregister. De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname in het leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw 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 2 - Definities

- administratie: de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het register;
- 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;
- handelspand: het onroerend goed, waarin de handelszaak wordt uitgebaat, met uitsluiting van alle delen die niet uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de uitbating van de handelszaak;
- leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande handelspanen/gebouwen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen;
- verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;
- leegstaand gebouw: zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- leegstaand handelspand: elk handelspand dat kleiner is dan 500 m² en waarvan minstens 12 opeenvolgende maanden niet meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte voor handelsdoeleinden werd gebruikt. De functie van het handelspand is deze die overeenkomt met een voor het gebouw afgeleverde omgevingsvergunning;
- grondige renovatiewerken: verbouwingen waarbij meerdere onderdelen van een woning worden aangepakt: vloeren, ramen, elektriciteit, keukens en badkamer, zolder of gevel.

Een grondige renovatie is een renovatie die structurele werken omvat aan de draagstructuur, funderingen, dakconstructie of gevels, technische installaties vernieuwt zoals elektriciteit, sanitair, verwarming en ventilatie;

Deze moeten leiden tot een substantieel verbeterde woonkwaliteit en/of energieprestatie (bv. EPC-label D of beter) en het pand opnieuw bruikbaar maken voor bewoning binnen de voorziene vrijstellingstermijn
- renovatieplan: 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 het handelspand/gebouw;
- beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen;
- leegstand bij nieuwbouw: woning die beantwoordt aan de definitie in artikel 2.10., §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk een nieuw gebouw wordt als een leegstand gebouw beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;
- zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.

ARTIKEL 3 - Belastingsschuldige

Als belastingsschuldige wordt beschouwd de houder van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een handelspand/gebouw opgenomen in het gemeentelijk register:

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

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 en ondeelbaar gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag.

Degene die het zakelijk recht 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 het de overgedragen gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht als belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd, indien deze ontstentenis ertoe heeft geleid dat de gemeente op datum of

verjaardag van de opname in het leegstandsregister niet in kennis was van het feit dat er een overdracht van zakelijk recht heeft plaatsgevonden.

ARTIKEL 4 - Opname in het leegstandsregister

De administratie houdt een gemeentelijk leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit een lijst met leegstaande handelspanden.

In de lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van het leegstaande handelspand of het leegstaande gebouw;
- de kadastrale gegevens van het leegstaande handelspand of het leegstaande gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte;
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Gebouwen die voorkomen op de gewestelijke inventaris van woningen die beschouwd worden als ongeschikt/onbewoonbaar, kunnen niet opgenomen worden op het gemeentelijk leegstandsregister;

Gebouwen die voorkomen op het gemeentelijk leegstandsregister kunnen later opgenomen worden op de gewestelijke inventaris ongeschikt/onbewoonbaar.

Gebouwen die voorkomen op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of op het register van leegstaande woningen en/of gebouwen kunnen tegelijk worden opgenomen op het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen. En omgekeerd.

ARTIKEL 5 - Administratieve akte

De registratie van de leegstaande gebouwen gebeurt op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand.

ARTIKEL 6 - Vaststelling leegstand

De controleambtenaren zijn bevoegd om leegstand van een gebouw te onderzoeken en in een administratieve akte vast te stellen.

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden.

Indien als gevolg van een beslissing een gebouw wordt opgenomen in het register, wordt dit vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per aangetekende zending in kennis van de opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Het vermoeden van leegstand van handelspanden/gebouwen gebeurt op basis van minstens één vaststelling:

- het plaatsen van een maatschappelijke zetel waar geen effectief gebruik/uitbating plaatsvindt;

- het ontbreken van openingsuren, bedrijfsinformatie bij een gebouw, toegang voor klanten;
- het aanbieden als "te huur" of "te koop";
- het vermoeden van een zo laag verbruik van de nutsvoorzieningen waarbij het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het niet effectief benutten van meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte;
- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- getuigenissen;
- vaststellingen op het openbaar domein, enz.;
- activiteit in Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

ARTIKEL 7 - Beroep tegen opname

Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, 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 handelspand/gebouw effectief gebruikt wordt. Het beroep wordt per aangetekende zending betekend. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de aangetekende zending gehanteerd.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van het handelspand/gebouw waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het handelspand/gebouw in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande handelspanden/gebouwen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een handelspand/gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

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 gemeentelijk leegstandsregister.

Indien de opname in het gemeentelijk leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

ARTIKEL 8 - Schraping uit register

Een gebouw of handelspand wordt uit het gemeentelijk leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie 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.

ARTIKEL 9 - Vrijstellingen van heffing

De houder van een zakelijk recht kan volgende vrijstellingen bekomen mits schriftelijke aanvraag en vergezeld van de nodige bewijsstukken:

vrijstelling voor onteigening

voorwaarde:

- het pand ligt binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- het pand kan geen voorwerp meer uitmaken van een omgevingsvergunning of een renovatieplan omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

De vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening.

vrijstelling voor beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten

voorwaarde:

- het pand is beschermd krachtens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen;
- 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.

vrijstelling indien de houder van het zakelijk recht

- vrijstelling van leegstandsheffing voor de Vlaamse erkende woonmaatschappijen en de lokale besturen die sociaal verhuren: vrijstelling gedurende maximaal 5 jaar voor de woningen, waaraan renovatie-, herbouw- of sloopdossier aan gekoppeld is. Het project moet aangemeld zijn bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.
- een autonoom gemeentebedrijf is;
- de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

Deze vrijstelling geldt 5 jaar.

vrijstelling voor nieuwe eigenaar

De nieuwe eigenaar kan vanaf datum van het verlijden van de notariële aankoopakte gedurende één jaar vrijgesteld worden van de heffing.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

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

Deze vrijstelling kan gecumuleerd worden met vrijstelling voor renovatie

vrijstelling voor grondige renovatiewerken

Een vrijstelling wordt verleend voor grondige renovatiewerken, dit voor werken zoals omschreven in de definitie onder artikel 2

Er wordt een vrijstelling van maximaal 4 opeenvolgende jaren verleend voor de renovatie van een woning of gebouw. De vrijstelling wordt verleend in schijven van één jaar, op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd.

De aanvraag van de eerste schijf dient te gebeuren aan de hand van ofwel een niet-ervallen omgevingsvergunning (in geval van vergunningsplichtige werken), ofwel een renovatienota zoals omschreven in de definitie onder artikel 2.

De aanvraag van de tweede, derde en vierde schijf dient te gebeuren vóór het verstrijken van de lopende vrijstelling, via een schriftelijk en gemotiveerd verzoek aan de administratie, met opgave van een gedetailleerde stand van zaken der werkzaamheden, onder meer gestaafd aan de hand van facturen, gedateerde foto's en werfverslagen.

De vrijstelling schorst de periodes van opname in het register niet op. Wanneer de woning na uitputting van de vrijstelling nog steeds voorkomt op het register, zal bij het verstrijken van de eerstvolgende verjaardag van de opnamedatum, belasting verschuldigd zijn, waarbij ook de jaren die vrijgesteld werden van heffing meegeteld worden voor de berekening overeenkomstig artikel 10 van het reglement.

ARTIKEL 10 - Tarief en berekeningsgrondslag

Het bedrag van de initiële belasting wordt vastgesteld op 150,00 euro per strekkende meter gevellengte van het gebouw.

Als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen 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 het gebouw paalt aan twee of meer straten, zal als grondslag voor de belastingberekening de helft van de som van de gevellengten van elk der straatzijden in aanmerking genomen worden.

De minimumaanslag per gebouw bedraagt 1 500,00 euro.

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 zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijke register.

x mag niet meer bedragen dan 5.

De tarieven, vermeld in artikel 10, worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex (basis 2013). Ze worden op 1 januari van ieder jaar aangepast aan de index van de maand december van het voorgaande jaar volgens de formule:

$$R \times I/i$$

waarbij

R = tarief zoals goedgekeurd in dit reglement

I = index van de maand december van het voorgaande jaar

i = index van de maand december 2025 (basis 2013)

De eerste herziening zal gebeuren op 1 januari 2027.

Het college van Burgemeester en Schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

De aldus bekomen bedragen worden afgerond naar een veelvoud van 10 cent:

- een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 1, 2, 3 en 4 eurocent wordt afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent;

- een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 5, 6, 7, 8 en 9 eurocent wordt afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

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

ARTIKEL 11 - Wijze van inning

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

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

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

Bij niet-tijdige betaling van de belasting wordt een eerste aanmaning kosteloos verstuurd. Voor de tweede (al dan niet aangetekende) aanmaning wordt een administratieve kost van 20,00 euro aangerekend. Bij niet-tijdige betaling van de tweede aanmaning wordt de invorderingsprocedure verder gezet door middel van een dwangbevel.

ARTIKEL 12 - Bezwaarmogelijkheid

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belastingaanslag bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaar moet worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

ARTIKEL 13 - Bekendmaking en inwerkingtreding

Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286, 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.

ARTIKEL 14 - Afschrift besluit

Afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid overeenkomstig artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eva Vandenheede

Voorzitter gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
EVA VANDENHEEDE

Voorzitter gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

