

zitting van woensdag 7 december 2022 om 19:00 u.

referentie: FIN/AB

AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter Gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Schepenen

Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Herman Ponnet, Guy Blancke, Dorianne De Wiest, Stan Roose, Stefanie Platteau, Julie Roussel, Oceán Vanderhisplie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Karolien Poot, Lianna Mkrtyan, Vincent Dumortier, Toon Demyttenaere, Jelle Van de Wiele, Peggy Maerten, Herwig Vrijns, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Mattias Eeckhout, Raadslid

GR/2022/222 | Belasting op handelspanden die beschouwd worden als leegstaand. Vaststelling wijziging reglement.

Afwezig tijdens de behandeling van dit punt: Ruben Soens, Raadslid

Bevoegdheid orgaan

art. 2 en 40-41 Decreet over het Lokaal Bestuur;

Juridische grond

Art. 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 18 december 2019 houdende de vaststelling van de belasting op handelspanden die beschouwd worden als leegstaand;

Feiten, context en argumentatie

In de gemeenteraad van 18 december 2019 werd de belasting op handelspanden die beschouwd worden als leegstaand hervastgesteld voor de periode 2020-2025.

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

Door de hardnekkige leegstand in onze gemeente, is het noodzakelijk dat de eigenaars gestimuleerd worden om de handelspanden 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.

Gelet op de financiële toestand van de gemeente.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23 november 2022.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

De gemeenteraad stelt het reglement "Belasting op handelspanden die beschouwd worden als leegstaand" vast.

Belasting op handelspanden die beschouwd worden als leegstaand

ARTIKEL 1

Vanaf 1 januari 2023 en eindigend op 31 december 2025 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

- 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 handelspanden/gebouwen, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- registratiedatum: de datum waarop het handelspand/gebouw voor de eerste maal in het register wordt opgenomen.
- 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.

- 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.
- stedelijke database 'OnderMenen': de stedelijke database bevat een oplijsting van leegstaande handelspanden die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister. Deze lijst wordt ter beschikking gesteld van elke potentiële ondernemer en bekend gemaakt door Stad Menen.
- beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen.
- leegstand bij nieuwbouw: 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

Als belastingschuldige 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 belastingschuldige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk 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 belastingschuldige 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

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

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

ARTIKEL 6

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 registratiedatum.

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 ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- 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;
- 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

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

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

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

vrijstelling door opname in de stedelijke database 'OnderMenen'

De voorwaarden tot opname worden verder bepaald.

Deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar vanaf het moment van opname in de stedelijke database en is eenmalig. Via de opname in deze database stelt de houder van het zakelijk recht zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen. Indien de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde redenen, binnen de vrijstellingsperiode, dan vervalt deze vrijstelling. Het eerste jaar na de vrijstelling betaalt de belastingschuldige de minimumheffing. Het tweede jaar na de vrijstelling valt de belastingschuldige terug op de oorspronkelijke heffingsplicht.

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 op voorwaarde dat het pand binnen dit jaar niet verkocht wordt.

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 renovatiewerken

voorwaarde:

- of het voorleggen van een goedgekeurde omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning vereist is;
- of het voorleggen van een renovatieplan 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 het gebouw nog niet in gebruik is binnen de gestelde termijn, kan aansluitend nog 1 jaar verlenging van deze termijn aangevraagd worden mits een gemotiveerde aanvraag vóór het verstrijken van de gewone vrijstellingstermijn.

ARTIKEL 10

De stedelijke database 'OnderMenen' heeft als doel ondernemerschap te bevorderen en leegstand te bestrijden. Dit gebeurt door het ter beschikking stellen van leegstaande handelspanden voor tijdelijke invullingen.

De houder van het zakelijk recht van een leegstaand handelspand kan zijn handelspand laten opnemen in de stedelijke database 'OnderMenen' indien hij akkoord gaat met het feit dat zijn handelspand ter beschikking wordt gesteld aan onderstaande voorwaarden:

- Stad Menen mag het handelspand aanbieden aan elke, volgens haar potentiële, ondernemer die geïnteresseerd is in de formule;
- de houder van het zakelijk recht gaat akkoord met een gebruiksregeling en ontvangt een verlaagde gebruiksvergoeding;
- de gebruiksregeling bestaat uit drie opties op vlak van gebruikstermijn:

Gebruikstermijn	Wvo gebouw (m²)	Maandelijkse gebruiksvergoeding
3 maanden	0 - 99	150,00 euro
	100 - 249	300,00 euro
	250 - ...	450,00 euro
6 maanden	0 - 99	225,00 euro
	100 - 249	450,00 euro
	250 - ...	675,00 euro
1 jaar	0 - 99	300,00 euro
	100 - 249	600,00 euro
	250 - ...	900,00 euro

- de houder van het zakelijk recht verklaart dat voor de afgesloten gebruikstermijn de invulling onafgebroken zal plaats vinden, zichtbaar vanop het openbaar domein;
- de houder van het zakelijk recht verklaart akkoord te zijn met het feit dat eventuele invullingen duidelijk kenbaar gemaakt zullen worden als een realisatie binnen het concept van 'OnderMenen'.

Het gebouw zal niet opgenomen worden in de stedelijke database 'OnderMenen' indien:

- de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde reden;

- er niet wordt voldaan aan de opgelegde voorwaarden;
- de voorgevel van het handelspand verwaarloosd en/of onafgewerkt is.

De ondernemer moet voldoen aan minimale openingsuren van 8 uur per week die bepaald worden in de standaardovereenkomst.

Leegstaande handelspanden gelegen binnen de handelsas Menen (afbakening handelsas: zie bijlage) kunnen opgenomen worden in de stedelijke database 'OnderMenen'.

ARTIKEL 11

Het bedrag van de initiële belasting wordt vastgesteld op 130,00 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 minimaanslag per gebouw bedraagt 1300,00 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.

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 12

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.

ARTIKEL 13

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting 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 rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

ARTIKEL 14

De vorige belastingverordening van 18 december 2019 wordt opgeheven vanaf de inwerkingtreding van het huidige reglement, dit is vanaf 1 januari 2023 en wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

ARTIKEL 15

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

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eric Algoet

Voorzitter Gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
ERIC ALGOET

Voorzitter Gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

