

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK
GEMEENTERAAD
14 december 2020

Aanwezig: Dirk De Maeseneer, burgemeester;
Freddy Van De Putte, voorzitter gemeenteraad;
Erwin Van Heesvelde, Lieselot Bleyenbergh, Dirk Gistelinck,
Frederik De Buck, Frank De Vis, schepenen;
Wim Verween, Dominique Vandermeersch, Lieven Volckaert,
Sibylle Moreels, Anne Dalemans, Kelly Dermul, Tijn De Witte,
Gilbert Van Maele, Tim Dhondt, Kathleen Snyers, Rose Botelberge,
Thomas Petit, Ellen Swennen, Christoph Saerens, raadsleden;
Lena De Smaele, algemeen directeur

OPHEFFING VAN GEMEENTERAADSBSLUIT VAN 23 NOVEMBER 2020 BETREFFENDE DE
GEMEENTEBELASTING OP LEEGSTAND VAN GEBOUWEN EN WONINGEN 2021-2025.

Juridische grond

- 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.
- 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 16 december 2019 betreffende het vaststellen van het reglement betreffende de opmaak en het beheer van het leegstandsregister.
- Besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2019 betreffende het goedkeuren engagementsverklaring Wonen in functie van deelname aan een op te richten interlokale vereniging en goedkeuren indiening van de subsidieaanvraag.
- Besluit van de gemeenteraad van 16 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 9 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 sluikestorten, 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 sneeuwbal effect 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 achtname 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.

Inspraak, advies en bijlagen

- Het ontwerp reglement werd besproken op het lokale woonoverleg van 20 oktober 2020.

Financieel kader

- De ontvangst van deze belasting is voorzien in het meerjarenplan 2020-2025.

Stemresultaat

met algemeenheid van stemmen

Besluit

Artikel 1 De gemeenteraad beslist om het gemeenteraadsbesluit van 23 november 2020 betreffende de gemeentebelasting op leegstand van gebouwen en woningen 2021-2025 op te heffen.

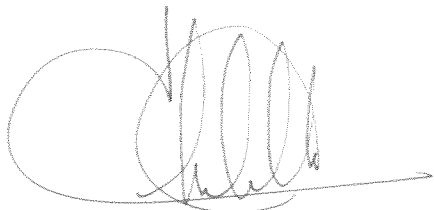
Artikel 2 Het reglement wordt online bekendgemaakt op de gemeentelijke webtoepassing en gemeld aan de toezichthoudende overheid.

Lena De Smaele
algemeen directeur

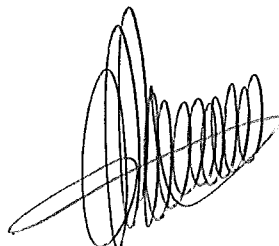
namens de gemeenteraad,

Freddy Van de Putte
voorzitter gemeenteraad

voor eensluidend afschrift,



Lena De Smaele
algemeen directeur



Freddy Van de Putte
voorzitter gemeenteraad