



UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE GEMEENTERAADSZITTINGEN

Openbare zitting van 19 december 2016

aanwezig

Odette VAN HAMME, voorzitter van de gemeenteraad;
Koen LOETE, burgemeester;
Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSCHE, Rita DE CONINCK, Bob D'HAESELEER, schepenen;
Danny SMESSAERT, schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;
Janvier-BUYSSSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Caroline D'AUBIOUL, Filip LECOMPTE, Wilfried VAN KERREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS, Ann EGGERMONT, Hilde LAMPAERT, Peter DE GRAEVE, Sofie VERMEULEN en Janick SMESSAERT gemeenteraadsleden;
Meike VAN GREMBERGEN – stadssecretaris

Algemene financiering

BELASTING TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAND EN VERWAARLOZING VAN BEDRIJFSRUIMTEN aanslagjaar 2017

De gemeenteraad,

Gelet op het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen, laatst gewijzigd bij decreet van 22 juni 2012, hierna genoemd het decreet;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, met latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1997 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen, met latere wijzigingen, hierna genoemd het uitvoeringsbesluit;

Gelet op de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, Titel 2, Hoofdstuk 6 en het besluit van de Vlaamse Regering hieromtrent;

Overwegende dat de leegstand, de verkrotting en de verwaarlozing van bedrijfsruimten in de gemeente voorkomen en bestreden moet worden; dat de gemeente derhalve een eigen belasting dient te vestigen op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten;

Overwegende dat een goede omschrijving van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten is opgenomen in het voormelde decreet en uitvoeringsbesluit voor gans het grondgebied van het Vlaamse Gewest, dat de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten tot stand komt en geactualiseerd wordt met medewerking van de gemeenten, overeenkomstig artikel 3, §1 van het decreet; dat de gemeente derhalve beschikt over een lijst met de nodige identificatiegegevens van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten op haar grondgebied;

Overwegende dat het aangewezen is dat de gemeente gebruik maakt van dezelfde omschrijving van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen en van de definities van artikel 2 van het decreet, voor de vestiging van een eigen gemeentebelasting met toepassing van de vrijstellingen die gelden voor de gewestelijke heffing;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Na beraadslaging,

BESLUIT: 15 ja-stemmen en 11 neen-stemmen

Artikel 1 - Belastbaar feit

§1. Voor het aanslagjaar 2017 wordt een belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten gelegen op het grondgebied van de gemeente.

§ 2. In dit reglement wordt verstaan onder:

1° bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. De ruimte wordt niet beschouwd als bedrijfsruimte indien de woning van de eigenaar er een niet afsplitsbaar onderdeel van uitmaakt en effectief wordt benut als verblijfplaats door de eigenaar zelf (en niet door derden).

2° economische activiteiten: activiteiten zoals industrie, ambacht, handel, dienstverlening, administratie, opslag, tuinbouw, landbouw, alles in de meest ruime zin, al dan niet met winst oogmerk, zonder dat deze opsomming van beperkende aard is;

3° geheel of gedeeltelijk leegstaande bedrijfsruimte: vanaf het ogenblik dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut;

4° gehele of gedeeltelijke verwaarlozing:

één of meer uitgesproken gebreken vertonen aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen of liften van het bedrijfsgebouw, zonder dat deze opsomming beperkend is; indringing van vocht in het bedrijfsgebouw; gevaar voor veiligheid of stabiliteit van het bedrijfsgebouw; uitzonderlijk lang onafgewerkt blijven;

§ 3. De belasting is voor het eerst verschuldigd op 1 januari van het aanslagjaar volgend op de eerste periode van 12 maanden na de vaststelling van de toestand van leegstand of verwaarlozing.

De houder van het zakelijk recht van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte wordt door het gemeentebestuur in kennis gesteld van de vaststelling met vermelding van: de elementen die blijken geven van leegstand of verwaarlozing; het belastingreglement, met de tarieven en mogelijke berekening van de belasting; de vrijstellingsgronden.

De houder van het zakelijk recht kan zijn opmerkingen of bezwaren schriftelijk indienen gedurende een termijn van dertig dagen ingaand de derde dag volgend op de verzending van de kennisgeving. De vaststelling kan pas definitief gebeuren na het verstrijken van die termijn.

Artikel 2 - Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de bedrijfsruimte op 1 januari van het aanslagjaar.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van een zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen in de inventaris.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven 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;

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

Artikel 3 – Berekening van de heffing

De aanslagvoet van de belasting bedraagt:

bedrijfsruimte tussen 500m² en 750m² = 6.300€
bedrijfsruimte tussen 750m² en 1000m² = 8.800€
bedrijfsruimte tussen 1000m² en 1250m² = 11.300€
bedrijfsruimte tussen 1250m² en 1500m² = 13.800€
bedrijfsruimte > 1500m² = 16.300€

Vanaf het tweede aanslagjaar ten laste van eenzelfde eigenaar verhoogt de aanslagvoet halfjaarlijks met telkens 15%.

Bvb. datum opname inventaris: 01/09/2013
1^{ste} registratie: 01/09/2013
2^{de} registratie: 01/09/2014
1^{ste} aanslagjaar: 01/01/2015
2^{de} aanslagjaar: 01/01/2016: pand nog op inventaris: aanslagvoet (x) + 15% (x1)
30/06/2016: pand nog op inventaris: aanslagvoet (x1) + 15% (x2)
3^{de} aanslagjaar: 01/01/2017: pand nog op inventaris: aanslagvoet (x2) + 15% (x3)
06/30/2017: pand nog op inventaris: aanslagvoet (x3) + 15% (x4)

Artikel 4 - Vrijstellingen en opschorting

De houder van het zakelijk recht wordt van de belasting vrijgesteld:

§ 1. Voor het aanslagjaar volgend op de verwerving;

§ 2. Voor het bedrijfsgebouw:

1° dat geheel of gedeeltelijk leegstaat ingevolge bedrijfseconomische omstandigheden maar in goede staat wordt gehouden zodat het onmiddellijk in gebruik kan genomen worden.
Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van een jaar;

2° waarop een onteigeningsbeslissing rust of waarvoor een procedure tot onteigening is ingezet;

3° waarvoor een aanvaarde vernieuwing geldt, overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen, laatst gewijzigd bij decreet van 22 juni 2012.
Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar;

4° dat het voorwerp uitmaakt van een Brownfieldconvenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, voor zover de eigenaar actor is bij het Brownfieldconvenant.
Deze vrijstelling geldt tot aan de beëindiging van het Brownfieldconvenant, overeenkomstig artikel 10, § 3, van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd;

5° dat het voorwerp uitmaakt van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject overeenkomstig titel III, hoofdstuk V, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
Deze vrijstelling geldt vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM overeenkomstig artikel 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, evenwel met een maximumtermijn van vijf jaar vanaf de conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd;

6° dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

De houder van het zakelijk recht ontvangt een opschorting van de belasting:

1° voor het gebouw waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en dit voor een termijn van maximum 4 jaar te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van de desbetreffende stedenbouwkundige vergunning;

2° waarvoor een gedetailleerde renovatienota wordt goedgekeurd. De renovatienota dient volgende stukken te bevatten:

- tekening of schets van het bedrijfsgebouw met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en beschrijving van alle geplande werken;
- de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- een raming van de kosten aan de hand van een offerte voor levering en plaatsing van materialen door een aannemer hetzij een offerte voor levering van materialen indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd, hetzij een combinatie van beide;
- in geval van leegstand een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd worden.

De opschorting geldt voor het jaar van het indienen van de renovatienota en het daaropvolgende aanslagjaar. Er kan maar éénmalig beroep gedaan worden op de opschorting door dezelfde eigenaar voor eenzelfde bedrijfsgebouw.

Indien het pand tijdens de geschorste periode wordt verkocht, indien de stedenbouwkundige vergunning is vervallen of indien de renovatie niet tijdig of niet werd uitgevoerd zoals opgegeven in de renovatienota, wordt de toegekende schorsing herroepen en wordt de belasting met terugwerkende kracht geïnd.

Artikel 5 – Wijze van inning

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

Artikel 6 - Betaaltermijn

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

Artikel 7 – Bezwaarprocedure

De belastingsschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend en worden gemotiveerd. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Artikel 8

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, zijn de bepalingen van titel VII, (Vestiging en Invordering van de belastingen) hoofdstukken 1 (algemene bepalingen), 3 onderzoek en controle), 4 bewijsmiddelen van de administratie, 6 tot en met 9bis (aanslagtermijn, rechtsmiddelen, invordering van de belasting waaronder de nalatigheids- en moratoriumintrest; rechten en voorrechten van de schatkist,) van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek (betreft o.m. de verjaring en de vervolgingen) van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 9

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Artikel 10

Deze verordening treedt in werking op 01/01/2017.

Namens de raad:

De stadssecretaris,
get. Meike VAN GREMBERGEN

De voorzitter,
get. Odette Van Hamme

Voor eensluidend uittreksel
Voor de burgemeester,
De stadssecretaris,
(art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)