

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 19 OKTOBER 2015

Aanwezig:

35 raadsleden

Luc Martens: burgemeester

Bart Wenes: voorzitter gemeenteraad

Michèle Hostekint, Filiep Bouckennooghe, Griet Coppé, Henk Kindt, Nathalie Muylle, Kris Declercq, José Debels en Marc Vanwalleghem, schepenen;

Frans Dochy, Dirk Lievens, Filip Deforche, Frederik Declercq, Geert Huyghe, Ria Vanzieleghem, Annelies Carron, ~~Tania Feys~~, Cyriel Ameye, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Francis Reynaert, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt, ~~Gerd Casier~~, Frederik Nuytten, Leen Sercu, Immanuel De Reuse, Yana Debusschere en Stefaan Van Coillie raadsleden.

Geert Depondt, OCMW-voorzitter-schepen: met raadgevende stem.

Geert Sintobin, stadssecretaris.

AGENDAPUNT nr. 19c)

Directe belasting ter bestrijding van leegstand van bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied - vaststelling.

DE GEMEENTERAAD

Gelet op:

- het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen, zoals gewijzigd, hierna genoemd het decreet;
- de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, Titel 2, Hoofdstuk 6 ;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 20 december 2013 houdende de uitvoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 ;
- het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd;
- het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;
- 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, zoals gewijzigd, hierna genoemd het uitvoeringsbesluit;
- Gelet op de gewestelijke belasting op leegstaande bedrijfsruimten die aanleiding geeft tot onbelastbaarheid gedurende de eerste drie jaar van registratie in de inventaris waardoor aldus een vacuüm ontstaat gedurende deze eerste drie jaar;
- Gelet op de administratieve verordening van 16 december 2013 betreffende de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen, ongeschikt, onbewoonbaar en/of overbewoond verklaarde woningen en woningen en/of gebouwen in verwaarloosde toestand en latere wijzigingen;

Leegstand van bedrijfsruimten in de stad moet voorkomen en bestreden worden en meer specifiek op die plaatsen waar deze een hinderlijke factor vormen voor de economische leefbaarheid, de uitstraling en het imago. Derhalve dient de gemeente voor die gebieden een eigen belasting te vestigen op leegstaande bedrijfsruimten;

Op basis van cijfers van locatus en eigen registratie van de stedelijke diensten, wordt vastgesteld dat er zich een opvallende stijging voordoet van leegstand van handelspanden en bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied (juli 2015 de facto leegstand in 21 handelspanden/bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied);

Daarnaast is in het kernwinkelgebied een stijging merkbaar van (toekomstige) handelspanden die in de wijzigende retailmarkt moeilijk een invulling vinden, hetgeen ook opnieuw leidt tot bijkomende leegstand;

Deze leegstand is nefast voor de commerciële ontplooiing van het kernwinkelgebied en dreigt mogelijks een domino effect te creëren. Bovendien is de leegstand negatief voor de uitstraling en imago van de stad en in het bijzonder van het kernwinkelgebied;

Deze feitelijke elementen nopen tot een gedifferentieerde fiscale aanpak van de leegstand van bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied;

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Gehoord het college van burgemeester en schepenen in hun verslag;

BESLUIT, met algemene stemmen - 12 neen (Frederik Declercq, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Lieve Lombaert en Maxim Deweerdt)

Enig artikel: De directe belasting ter bestrijding van leegstand van bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied wordt vastgesteld.

Directe belasting ter bestrijding van leegstand van bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied.

Artikel 1: Definities:

- §1. Bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.
- §2. Economische activiteit : iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit;
- §3. Leegstaande bedrijfsruimte: een bedrijfsruimte waarvan meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt benut voor een economische activiteit;
- §4. kernwinkelgebied : de zone zoals afgebakend op de onderstaande afbeelding en bestaande uit volgende straten:
 - Albrecht Rodenbachstraat 2 en 4
 - Conincklijke Passage 1 tem 6
 - De Munt 1 tem 44 (alle huisnummers)
 - Delaerestraat 2 tem 18 en 1 tem 29
 - Garenstraat 20
 - Grote Markt 1 tem 30 (alle huisnummers)
 - Hendrik Consciencestraat 16 en 26
 - Henri Horriestraat 2 tem 40 en 3 tem 27
 - Jan Mahieustraat 2 tem 38 en 1 tem 37
 - Manestraat 2 tem 30 en 1 tem 17
 - Noordstraat 4 tem 100 en 3 tem 105
 - Ooststraat 2 tem 148 en 1 tem 121
 - Sint-Amandsstraat 2 tem 42 en 1 tem 51
 - Stationsplein 1 tem 25 (alle huisnummers)

- Vlamingsstraat 2 tem 10 en 1 tem 15
- Wallenstraat 2 tem 34 en 1 tem 33



Artikel 2: Belastbaar feit

Er wordt voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2019 een jaarlijkse belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande bedrijfsruimten gelegen in het kernwinkelgebied.

De belasting is voor het eerst verschuldigd op datum van opname in het stedelijk register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied.

Zolang de toestand van leegstand blijft bestaan is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

De belasting is enkel verschuldigd voor de eerste 3 jaar van opname op het stedelijk register van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied

Artikel 3: De inventaris

De administratie maakt een stedelijk register van leegstaande bedrijfsruimten gelegen in het kernwinkelgebied op.

Artikel 4: Administratieve verordening

Voor de opmaak en het bijhouden van de inventaris vermeld in artikel 3 zijn de bepalingen van de administratieve verordening betreffende de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen, leegstaande bedrijfsruimten gelegen in het kernwinkelgebied, ongeschikt, onbewoonbaar en/of overbewoond verklaarde woningen en woningen en/of gebouwen in verwaarloosde toestand, goedgekeurd in de Gemeenteraad van 19.10.2015, van toepassing.

Artikel 5: Inventarisatiedatum

Op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

Artikel 6: Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de bedrijfsruimte die beschouwd wordt als leegstaand.

Indien er evenwel een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker.

In geval van mede-eigendom, is iedere mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

Artikel 7: Bedrag van de belasting

§1. Basisbelasting

De basisbelasting wordt vastgesteld per strekkende meter gevellengte aan de straatzijde. De belastbare gevellengte van bedrijfsruimten, die niet aan de openbare weg grenzen, wordt bepaald door de afstand tussen de uiterste punten van de bedrijfsruimte geprojecteerd op de openbare weg.

Indien het bedrijfsruimten betreft die gelegen zijn op een hoekperceel of grenzen aan twee of meerdere straten, wordt enkel de grootste gevellengte in aanmerking genomen voor de berekening van de belasting.

De lengte wordt uitgedrukt in meter.

Afhankelijk van de gevellengte zal het basisbedrag van het eerste jaar belasting onderstaand bedrag zijn:

Gvellengte	Basisbedrag van de belasting
≤ 5 meter	1.500 euro
> 5 meter en ≤ 6 meter	1.800 euro
> 6 meter en ≤ 7 meter	2.100 euro
> 7 meter en ≤ 8 meter	2.400 euro
> 8 meter en ≤ 9 meter	2.700 euro
> 9 meter en ≤ 10 meter	3.000 euro
> 10 meter en ≤ 11 meter	3.300 euro
> 11 meter en ≤ 12 meter	3.600 euro
> 12 meter en ≤ 13 meter	3.900 euro
> 13 meter en ≤ 14 meter	4.200 euro
> 14 meter en ≤ 15 meter	4.500 euro
> 15 meter en ≤ 16 meter	4.800 euro
> 16 meter en ≤ 17 meter	5.100 euro
> 17 meter en ≤ 18 meter	5.400 euro
> 18 meter en ≤ 19 meter	5.700 euro
> 19 meter en ≤ 20 meter	6.000 euro
> 20 meter	6.000 euro

§2. Progressief tarief

In de daaropvolgende jaren is de belasting gelijk aan het bedrag van de belasting van het voorbije jaar vermeerderd met 100% van het basisbedrag van het eerste jaar belasting. Het bedrag van de belasting kan nooit meer bedragen dan 3 keer de basisbelasting.

§3. Situatie na vrijstelling

Indien een vrijstelling werd toegekend en na het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling de bedrijfsruimte nog steeds is opgenomen in het register, dan dient het bedrag van de verschuldigde belasting en de toepasbare verhoging berekend te worden vanaf de initiële opname.

Artikel 8: Vrijstellingen

Van de belasting op leegstaande bedrijfsruimten zijn vrijgesteld:

- a) de natuurlijke- en rechtspersonen die een belastbare bedrijfsruimte hebben verworven. Deze vrijstelling geldt voor de eerste twee jaren die volgen op de datum van het verlijden van de notariële akte;

Deze vrijstelling geldt niet indien de overdracht van het zakelijk recht, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk onder bezwarende titel of om niet geschiedt tussen twee of meer rechtspersonen, tenzij de belastingplichtige onomstotelijk kan bewijzen dat tussen de twee rechtspersonen geen enkele verbondenheid bestaat, noch op het vlak van aandeelhouderschap, noch op het vlak van bestuurders/zaakvoerders, noch op enige andere wijze. Teneinde dit aan te tonen zal de belastingplichtige alle nodige stukken dienen voor te leggen.

De natuurlijke personen, die de volle eigendom van een belastbare bedrijfsruimte hebben verworven via vererving, en dit gedurende de eerste twee jaren die volgen op de datum van vererving.

- b) 1) de natuurlijke - en rechtspersonen die aan de bedrijfsruimte die opgenomen is in de inventaris van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist. Deze vrijstelling geldt voor een termijn van 3 jaar die aanvangt de eerste dag na de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning.

Indien het een stedenbouwkundige vergunning betreft voor het slopen van de bedrijfsruimte of voor de bestemmingswijziging zonder verbouwwerken wordt de termijn van de vrijstelling beperkt tot 1 jaar. Deze vrijstelling kan door de belastingplichtigen slechts één maal worden ingeroepen per onafgebroken periode van 10 jaar opname, ongeacht het aantal stedenbouwkundige vergunningen.

2) de natuurlijke - en rechtspersonen die aan de bedrijfsruimte die opgenomen is in de inventaris van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied werken uitvoeren die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige melding conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zij kunnen aan de dienst Stedenbouw een attest aanvragen, waarbij zij omstandige opgave doen van de geplande werken. Op voorlegging van dit attest zal na onderzoek een termijn van 3 jaar, die aanvangt de eerste dag na de aktenaam van het meldingsdossier in het college van burgemeester en schepenen, worden toegekend.

Deze vrijstelling kan door de belastingplichtigen slechts één maal worden ingeroepen per onafgebroken periode van 10 jaar opname, ongeacht het aantal stedenbouwkundige meldingen.

3) de natuurlijke- en rechtspersonen die aan de bedrijfsruimte die opgenomen is in de inventaris van leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied grondige renovatiewerken uitvoeren waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist. Zij kunnen aan de dienst stedenbouw een attest aanvragen, waarbij zij omstandige opgave doen van de geplande werken.

Op voorlegging van dit attest en van facturen van de uitvoerende aannemer(s), en/of

van aankoop van grondstoffen/materialen, zal na onderzoek een vrijstelling van 2 jaar worden toegekend, vanaf de eerste dag volgend op de datum van het attest. Indien het louter het slopen van de bedrijfsruimte betreft, wordt de termijn van de vrijstelling beperkt tot 1 jaar.

Deze vrijstelling kan door de belastingplichtigen slechts één maal worden ingeroepen per onafgebroken periode van 10 jaar opname, ongeacht het aantal attesten. De vrijstellingen onder b) 1), 2) en 3) gelden niet voor nieuwe bedrijfsruimten die na zeven jaar na goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning nog niet in gebruik werden genomen.

De vrijstellingen onder b) 1), 2) en 3) kunnen niet cumulatief worden toegepast.

- c) de VMSW of de door de VMSW erkende sociale huisvestingsmaatschappijen en het OCMW;
- onbeperkte vrijstelling voor te verkopen kantoorgebouwen en handelspanden
- d) de natuurlijke persoon waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van opname in het register;
- e) de natuurlijke -en rechtspersonen die zich in een geval van overmacht bevinden. Overmacht kan enkel voortvloeien uit een van de menselijke wil onafhankelijke gebeurtenis die de belastingplichtige niet heeft kunnen voorzien of voorkomen. Het onderstelt dus een onvoorziene en onafwendbare gebeurtenis waardoor het naleven van de aangegane verbintenis of verplichting onmogelijk wordt gemaakt.
- f) de natuurlijke- en rechtspersonen eigenaar van een belastbare bedrijfsruimte gelegen binnen een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, een rooilijnplan, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan of beleidsplan, waardoor een stedenbouwkundige vergunning niet wordt verleend omwille van een nieuwe rooilijn, rooilijnwijziging en/of functiewijziging, of waarvoor een weigering van stedenbouwkundige vergunning verkregen werd wegens een in voorbereiding zijnde onteigeningsplan, plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
- g) de natuurlijke -en rechtspersonen eigenaar van een belastbare bedrijfsruimte, gedurende de termijn van behandeling door de bevoegde instanties, van het dossier tot restauratie van een geklasseerd monument, overeenkomstig art. 4.4.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zoals goedgekeurd via BVR d.d. 27 maart 2009) of overeenkomstig art. 11 § 4, vierde lid van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten ;
- h) de natuurlijke -en rechtspersonen indien ze niet vrij over bedrijfsruimte kunnen beschikken, omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt slechts tot het verstrijken van één jaar na de ontzegeling in het kader van het strafrechtelijk onderzoek of van de neerlegging van het deskundig verslag in het kader van de gerechtelijke procedure;
- i) de eigenaars van bedrijfsruimten die hinder ondervinden naar aanleiding van grote infrastructuurwerken in de stad met een duur van meer dan drie maanden. Wordt begrepen onder:
- hinder: sterk verminderde toegankelijkheid te gevolge van werken.

Het gebied en de periode waarbinnen de vrijstelling van toepassing is, zal door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld worden na advies van de bevoegde dienst

- j) de houder van het zakelijk recht van de bedrijfsruimte die is opgenomen in een database waarbij de voorwaarden tot opname verder geëxpliceerd worden in artikel 9. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 1 jaar vanaf het moment van opname op de voornoemde database.

Via de opname in deze database stelt de houder van het zakelijk recht zijn leegstaande bedrijfsruimte 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 valt de belastingplichtige terug op de oorspronkelijke belasting, waarbij rekening wordt gehouden met de verhogingen van de aanslagvoet zoals voorzien in artikel 7§2.

Artikel 9: Database

§1 De database heeft als doel ondernemerschap te bevorderen en leegstand te bestrijden. Dit gebeurt door het ter beschikking stellen van leegstaande bedrijfsruimten voor tijdelijke invullingen.

§2 De houder van het zakelijk recht kan zijn leegstaande bedrijfsruimte laten opnemen in een database indien hij akkoord gaat met het feit dat zijn bedrijfsruimte ter beschikking zal gesteld worden aan ondernemers aan onderstaande voorwaarden:

- a) De Stad Roeselare mag de bedrijfsruimte aanbieden aan elke, volgens haar potentiële ondernemer die geïnteresseerd is.
- b) De houder van het zakelijk recht gaat akkoord met een gebruiksregeling die een kader schept voor een flexibele invulling met een verlaagde gebruiksvergoeding.
- c) Deze gebruiksregeling bestaat uit drie opties op vlak van gebruikstermijn, namelijk:

Gebruikerstermijn	WVO bedrijfsruimte (m ²)	Maandelijkse gebruiksvergoeding
<i><u>< 6 maanden</u></i>	0 – 99 m ²	€ 150,00
	100 - 249 m ²	€ 300,00
	250 – 499 m ²	€ 450,00
	≥ 500 m ²	€ 600,00
<i><u>6 maanden – 1 jaar</u></i>	0 – 99 m ²	€ 225,00
	100 - 249 m ²	€ 450,00
	250 – 499 m ²	€ 675,00
	≥ 500 m ²	€ 900,00
<i><u>Vanaf 1 jaar</u></i>	0 – 99 m ²	€ 300,00
	100 - 249 m ²	€ 600,00

	250 – 499 m ²	€ 900,00
	≥ 500 m ²	€ 1200,00

d) De houder van het zakelijk recht verklaart dat voor de afgesloten gebruikstermijn de invulling onafgebroken zal plaats vinden, zichtbaar vanop het openbaar domein.

e) 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 'Roeselare B(l)oeit'.

§3 De bedrijfsruimte zal uit de database verwijderd worden indien:

a) De houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde reden.

b) Er niet meer voldaan wordt aan de voorwaarden die opgelegd zijn onder artikel 9, §2.

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd om over geschillen uitspraak te doen omtrent verwijdering uit de database.

Artikel 10: Invordering

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

Artikel 11: Betaling

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

Artikel 12: Bezwaarschrift

De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen volgens de modaliteiten van het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen

Artikel 13:

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, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 14:

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Aldus gedaan in openbare zitting van 19 oktober 2015.

Geert Sintobin
Stadssecretaris

Bart Wenes
Voorzitter gemeenteraad