

Gemeenteraad
18 december 2017

**Wonen, leven en ondernemen – reglement belasting ter bestrijding van leegstand en
verwaarlozing van bedrijfsruimten
Aanslagjaren 2018 en 2019**

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 BUYSE, 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

Gelet op artikel 42 van het gemeentedecreet ;

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming
van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005;

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

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, 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;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

BESLISSING:

Artikel 1

Het reglement belasting ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten wordt goedgekeurd zoals het als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking met ingang van 1 januari 2018 en is geldig tot en met 31 december 2019, met name voor de aanslagjaren 2018 en 2019.

Artikel 3

Dit reglement vervangt het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2016 houdende de belasting ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten in de mate dat dit reglement betrekking heeft op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019, zijnde de aanslagjaren 2018 en 2019.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen
stadssecretaris

Odette Van Hamme
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de stadssecretaris
(art. 126 nieuwe gemeentewet)

BELASTING TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAND EN VERWAARLOZING VAN BEDRIJFSRUIMTEN aanslagjaren 2018 en 2019

Artikel 1 - belastbaar feit

§1. Voor de aanslagjaren 2018 en 2019 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 die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd.

2° Economische activiteit: activiteiten zoals industrie, ambacht, handel, dienstverlening, administratie, opslag, tuinbouw, landbouw, alles in de meest ruime zin, al dan niet met winstoogmerk, 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;

5° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.

6° Registerbeheerder: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van verwaarloosde of leegstaande bedrijfsgebouwen.

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

Zolang de toestand van leegstand of verwaarlozing blijft bestaan is de belasting voor elk volgend aanslagjaar verschuldigd op 1 januari van het aanslagjaar.

Alle houders van een zakelijk recht van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte worden door het stadsbestuur per beveiligde zending in kennis gesteld van de vaststelling van de toestand van leegstand of verwaarlozing met vermelding van:

- * de elementen die blijk geven van de leegstand of verwaarlozing;
- * het belastingreglement, de tarieven en mogelijke berekening van de belasting, de vrijstellingsgronden.

De houder van een zakelijk recht kan zijn opmerkingen of bezwaren schriftelijk indienen gedurende een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving van de toestand van leegstand of verwaarlozing.

De datum van de vaststelling van de toestand van leegstand of verwaarlozing kan pas definitief worden bepaald na het verstrijken van voornoemde bezwaartermijn.

Artikel 2 - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

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

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

Tevens moet hij per beveiligde zending 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 voor verwaarlozing en/of leegstand 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€

Voor het eerste aanslagjaar is een heffing verschuldigd gelijk aan de aanslagvoet.

Voor het tweede aanslagjaar is een heffing verschuldigd gelijk aan de aanslagvoet + 100 %.

Vanaf het derde aanslagjaar is ene heffing verschuldigd gelijk aan de aanslagvoet + 200 %.

Artikel 4 - vrijstellingen

De houder van een 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 één jaar;

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

3° waarvoor een aanvaarde vernieuwing geldt, overeenkomstig artikel 2.6.7.1.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

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;

Een opschorting van de inning van de belasting wordt verleend:

Indien het gebouw gerenoveerd wordt. De renovatiewerken moeten aangetoond worden aan de hand van ofwel een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning ofwel een door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde renovatienota.

Een renovatienota moet minstens volgende elementen 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.

Deze opschorting van de inning van de belasting kan enkel ingeroepen worden tot maximum drie jaar na het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en tot maximum drie jaar na de goedkeuring van de renovatienota door het schepencollege. Er moet weliswaar steeds aangetoond worden dat ook uitvoering is of wordt gegeven aan de vergunning of de renovatienota.

Indien de stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning of renovatienota komt te vervallen zonder dat deze werd uitgevoerd of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd, komt ook de opschorting van inning van belasting te vervallen. Concreet wil dit zeggen dat de belasting van de ten onrechte opgeschorte aanslagjaren alsnog zal geïnd worden.

Procedure opschorting van de inning van de belasting:

- de aanslag wordt ingekohierd;
- het aanslagbiljet wordt niet verzonden aan de belastingplichtige die kan genieten van een voorlopig tijdelijke opschorting van de inning;
- de belastingplichtige wordt in kennis gesteld van de opschorting van de inning van de ingekohierde belasting;
- kennisgeving aan de belastingplichtige indien de werken niet tijdig of niet volledig werden uitgevoerd;
- inning van de reeds ingekohierde heffing en verzending van het aanslagbiljet.

De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling of van de opschorting van de inning van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige bewijsstukken in te dienen bij de registerbeheerder. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.

De vrijstelling of de opschorting van de inning van de belasting heeft geen impact op de opname van het gebouw in de inventaris. De anciënniteit van opname in de inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling of opschorting. Als de reden tot vrijstelling of opschorting komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in de inventaris.

Artikel 5 – inkohiering

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

Artikel 6 – betalingstermijn

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

Artikel 7 – bezwaarprocedure

De belastingplichtige kan een bezwaarschrift indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. Deze 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.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen 15 dagen na de indiening ervan

Artikel 8 - toepasselijke regelgeving

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 – kennisgeving toezicht

Dit reglement wordt bekendgemaakt zoals voorzien in artikel 186 van het gemeentedecreet en wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.