

## **BELASTING OP LEEGSTAANDE EN/OF VERWAARLOOSDE BEDRIJFSGEBOUWEN OP BEDRIJFSRUIMTEN**

### Art. 1

Met ingang vanaf heden en voor een termijn eindigend op 31 december 2025 wordt ten behoeve van de stad Tienen een jaarlijkse belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen op bedrijfsruimten gelegen op het grondgebied van de stad en die voorkomen op de gemeentelijke inventaris, zoals bedoeld in artikel 3 van dit reglement.

### Art. 2

Voor de toepassing van onderhavig 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. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.

De ruimte wordt niet beschouwd als een bedrijfsruimte indien de woning van de eigenaar er een niet afsplitsbaar onderdeel van uitmaakt en effectief wordt benut als verblijfplaats door de eigenaar zelf. Een woning wordt als afsplitsbaar beschouwd ten opzichte van het bedrijfsgebouw indien zij na sloping van het bedrijfsgebouw als een afzonderlijke volwaardige woning kan worden beschouwd die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

2° Economische activiteit: iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, land- of tuinbouw, opslag of administratieve activiteit.

3° Bedrijfsgebouw: elk bebouwd onroerend goed dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat en waar de economische activiteit eigen aan het bedrijf zullen worden, worden of werden uitgeoefend.

4° Leegstaand bedrijfsgebouw: een bedrijfsgebouw wordt beschouwd als leegstaand vanaf het ogenblik dat meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming. De bestemming blijkt uit de kadastrale gegevens of de omgevingsvergunningen. Een ander gebruik van het bedrijfsgebouw dan het gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt niet aanvaard als gebruik.

De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van o.a. het aanbieden als 'te koop' of 'te huur', het vermoeden van een dermate laag gebruik van de nutsvoorzieningen, het vermoeden van fraude, de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing n.a.v. een leegstand of improductiviteit of getuigenissen, het ontbreken van een vestigings- of ondernemingsnummer in de KBO, zonder dat deze opsomming beperkend is. Een nieuwbouwbedrijfsgebouw wordt als leegstaand beschouwd wanneer het vijf jaar na de datum van de aflevering van de omgevingsvergunning voor de oprichting ervan, wind- en waterdicht is, maar nog niet effectief in gebruik is in overeenstemming met de bestemming ervan. De bestemming blijkt uit de kadastrale gegevens of de omgevingsvergunningen.

Een bedrijfsgebouw wordt als leegstaand beschouwd indien wederrechtelijk een constructie is aangebracht die de ramen, deuren of gevel afsluit.

5° Verwaarloosd bedrijfsgebouw: een bedrijfsgebouw wordt beschouwd als verwaarloosd wanneer de constructie(s) aan de structuur uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont. Dit houdt niet-limitatief gebreken in aan onder andere de gevels, de structurele elementen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten, schoorstenen, trappen of liften.

Er is sprake van beperkte verwaarlozing als het gebrek betrekking heeft op de helft of minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of breedte, m.a.w. als de verwaarlozing plaatselijk, niet uitgebreid, lokaliseerbaar is.

Er is sprake van algemene verwaarlozing als het gebrek zich voordoet over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte.

Om als verwaarloosd te worden gekwalificeerd moet er minstens sprake zijn van twee beperkte gebreken of één algemeen gebrek. Er is echter steeds sprake van verwaarlozing wanneer het gebreken betreft die de stabiliteit of veiligheid van de constructie in gevaar brengen of wanneer het bedrijfsgebouwen betreft die aangetast zijn door vochtindringing.

Een bedrijfsgebouw wordt eveneens als verwaarloosd beschouwd indien het uitzonderlijk lang onafgewerkt blijft, met name indien het na drie jaar na de start der uitvoering van de vergunning, het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning nog niet water- en winddicht is.

6° Administratie: de gemeentelijke administratieve eenheid die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met het beheer van de inventaris bedoeld in artikel 3.

### Art. 3

§1. De administratie houdt een inventaris bij van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

§2. In de inventaris worden de volgende gegevens opgenomen:

- reden en datum van inventarisatie;
- identificatiegegevens van het bedrijfsgebouw: adres, kadastrale ligging en kadastrale omschrijving;
- identificatie van de houder van het zakelijk recht: naam, ondernemingsnummer en adres;
- datum van de administratieve akte;
- de begin- en einddatum van de vrijstelling indien verleend.

§3. Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde en leegstaande bedrijfsgebouwen om de verwaarlozing en/of leegstand in een administratieve akte vast te stellen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§4. In de administratieve akte worden volgende gegevens opgenomen:

- de identificatiegegevens van het onderzoek: het dossiernummer, de naam en het adres van de gemeentelijke administratieve eenheid die de technische vaststellingen heeft gedaan;
- de identificatiegegevens van het bedrijfsgebouw: het adres, de kadastrale ligging en de kadastrale omschrijving;
- het technische verslag;
- de datum van de administratieve akte;
- de plaats van de kennisgeving van de administratieve akte.

### Art. 4

§1. De houder van het zakelijk recht van het leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouw wordt door het stadsbestuur in kennis gesteld via aangetekende zending van de vaststelling van leegstand en/of verwaarlozing, met vermelding van:

- de administratieve akte;
- het belastingreglement, met de tarieven en mogelijke berekening van de belasting;
- de vrijstellingsgronden;
- mogelijkheid tot schrapping.

§2. De houder van het zakelijk recht kan zijn opmerkingen en/of bezwaren schriftelijk indienen, vergezeld van de bewijsstukken, bij het college van burgemeester en schepenen gedurende een termijn van dertig dagen ingaand op de derde werkdag volgend op de verzending van de kennisgeving.

De opname van het bedrijfsgebouw in de inventaris kan pas definitief gebeuren na het verstrijken van deze termijn. De opname in de inventaris wordt dan geacht te zijn gebeurd op datum van de administratieve akte van vaststelling van leegstand en/of verwaarlozing.

§3. De houder van het zakelijk recht kan tegen de beslissing tot opname in de inventaris binnen de drie maanden na de betekening van de beslissing, beroep aantekenen bij de bevoegde rechtbank van eerste aanleg.

### Art. 5

De belasting is voor het eerst verschuldigd twaalf maanden na de datum van de eerste vaststelling van de voortdurende toestand van leegstand en/of verwaarlozing.

Zo lang de toestand van leegstand en/of verwaarlozing blijft bestaan is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

#### Art. 6

§1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het bedrijfsgebouw 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 belasting.

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

§3. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger ervan in kennis stellen dat het goed is opgenomen op de gemeentelijke inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen.

Tevens moet hij per aangetekend schrijven een kopie van de authentieke overdrachtsakte bezorgen aan de stad, binnen een termijn van twee maanden na het verlijden van deze akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- de datum van de akte, naam en standplaats van de instrumenterende notaris;
- een nauwkeurige aanduiding van de het overgedragen bedrijfsgebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van het zakelijk recht, in afwijking van paragraaf 1 van dit artikel, beschouwd als belastingplichtige voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

#### Art. 7

Het basisbedrag van de heffing voor bedrijfsgebouwen wordt vastgesteld op 15 euro/m<sup>2</sup> grondoppervlakte van het bedrijfsgebouw, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen. Het basisbedrag bedraagt maximaal 80.000 euro.

De belastbare oppervlakte wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan een halve vierkante meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter.

De belasting wordt vermeerderd met 100% per bijkomende termijn van twaalf maanden dat het bedrijfsgebouw in de inventaris opgenomen blijft, tot een maximum vermeerdering van 4 termijnen.

#### Art. 8

§1. Een vrijstelling van belasting wordt verleend aan de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het bedrijfsgebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende twee jaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

De vrijstelling geldt niet bij overdrachten aan:

- a) vennootschappen waarin de oorspronkelijke houder van het zakelijk recht rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, en dit voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- b) vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

§2. Een vrijstelling van belasting wordt verleend voor het bedrijfsgebouw:

1° waarop een onteigeningsbeslissing rust of waarvoor een procedure tot onteigening is ingezet;

2° 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;

3° gerenoveerd wordt blijkens:

- Ofwel een niet vervallen omgevingsvergunning. Bij de aanvraag van de vrijstelling dient eveneens een gedetailleerd tijdschema te worden toegevoegd waarin wordt aangegeven wanneer welke werken zullen worden uitgevoerd.

De vrijstelling geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning.

- Ofwel een gedetailleerd renovatieschema. Bij de aanvraag van de vrijstelling dient de belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat de volgende stukken bevat:

- een tekening of schets en foto's van het bedrijfsgebouw met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de geplande werken;
- een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven wanneer welke werken zullen worden uitgevoerd;
- een raming van de kostprijs van de werken door een offerte voor de levering en plaatsing van materialen door een aannemer of een offerte voor de levering van materialen, indien de werken in eigen beheer worden uitgevoerd of een combinatie van beiden.

De vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar en gaat in vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag op de administratie van de volledige renovatienota. Deze vrijstelling kan tot twee maal verlengd worden voor een periode van één jaar mits de vrijstelling opnieuw wordt aangevraagd en mits bewijs van de vorderingen van de werken wordt voorgelegd.

Voor de renovatie van een beschermd monument kan een extra vrijstellingschijf worden gegeven van 1 jaar, dat maximaal 1 keer kan worden verlengd op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifieke karakter van de renovatie een renovatietermijn van 3 of 4 jaar niet volstaat. De aanvraag van de extra schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de laatste schijf verstrijkt. Om voor de extra schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de extra schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals gepland in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de verlenging geweigerd. Indien een plaatsbezoek ter vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een extra schijf automatisch geweigerd.

De vrijstelling wegens renovatie kan slechts éénmalig worden toegekend binnen een periode van 10 jaar.

4° dat het voorwerp uitmaakt van een Brownfieldcovenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldcovenanten, voor zover de eigenaar actor is bij het Brownfieldcovenant. Deze vrijstelling geldt tot aan de beëindiging van het Brownfieldcovenant, overeenkomstig artikel 10, §3 van voormeld decreet;

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 aanvang van de opschorting tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM overeenkomstig artikel 68 van voormeld decreet, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor een periode van vijf jaar vanaf de conformverklaring van het bodemsaneringsproject;

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.

7° Een vrijstelling van heffing wordt verleend voor leegstaande bedrijfsgebouwen omwille van een tijdelijke ingebruikname van het leegstaand bedrijfsgebouw.

Deze vrijstelling geldt gedurende een periode van één jaar en gaat in vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag van de vrijstelling bij de administratie. Bij de aanvraag van de vrijstelling dient de geregistreerde huurovereenkomst conform het decreet dd. 7 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht te worden toegevoegd. De toekenning van de vrijstelling kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle van een effectieve ingebruikname van het bedrijfsgebouw. Indien blijkt uit het verslag van het plaatsbezoek dat het bedrijfsgebouw niet tijdelijk effectief in gebruik genomen is, dan wordt de vrijstelling geweigerd. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het bedrijfsgebouw, dan wordt de toekenning van een vrijstelling automatisch geweigerd.

Deze vrijstelling kan slechts éénmaal worden toegekend voor hetzelfde bedrijfsgebouw per inventarisatie.

§3. Indien de belastingplichtige meent aanspraak te kunnen maken op een vrijstelling, dient hij hiertoe zelf de nodige bewijsstukken over te maken aan het stadsbestuur.

§4. De houder van het zakelijk recht kan tegen de beslissing tot weigering van het verlenen van een vrijstelling binnen drie maanden na de betekening van de weigering, beroep aantekenen bij de bevoegde rechtbank van eerste aanleg.

#### Art. 9

§1. Het verwaarloosde bedrijfsgebouw wordt geschrapt uit de inventaris op datum van vaststelling door de administratie dat het bedrijfsgebouw volgens de criteria van het technisch verslag niet meer als verwaarloosd kan worden beschouwd. Het controleonderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingplichtige.

§2. Het leegstaande bedrijfsgebouw wordt geschrapt uit de inventaris indien meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw na de periode van leegstand meer dan zes opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt. De ingebruikname moet door de belastingplichtige schriftelijk worden gemeld aan de administratie. De periode van zes maanden begint te lopen vanaf het moment van vaststelling door de administratie via een plaatsbezoek van het effectief gebruik volgens de bestemming van het bedrijfsgebouw. Na zes maanden wordt opnieuw een plaatsbezoek uitgevoerd. Indien dan blijkt dat het bedrijfsgebouw nog steeds in overeenstemming is met de bestemming, dan wordt het schrapt op datum van de eerste controle.

Indien een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, wordt het leegstaand bedrijfsgebouw geschrapt uit de inventaris op datum van de opmaak van het technisch verslag ter controle van de bestemmingswijziging, die de wijziging bevestigt, op voorwaarde dat het gebruik in overeenstemming is met de nieuwe bestemming. De controle gebeurt tijdens een plaatsbezoek. Het plaatsbezoek moet schriftelijk aangevraagd worden, vergezeld van de kopie van de omgevingsvergunning tot bestemmingswijziging.

§3. Het bedrijfsgebouw dat opgenomen is op de inventaris wegens verwaarlozing en leegstand wordt pas volledig geschrapt uit de inventaris indien voldaan aan §1 en §2 van dit artikel.

§4. Indien aan de administratie een controle geweigerd wordt of geen toegang wordt verleend tot het bedrijfsgebouw, wordt de aanvraag tot schrapping automatisch verworpen en blijft het bedrijfsgebouw geïnventariseerd.

§5. De houder van het zakelijk recht kan tegen een weigering tot schrapping van het bedrijfsgebouw uit de inventaris binnen drie maanden na de betekening van de weigering, beroep aantekenen bij de bevoegde rechtbank van eerste aanleg.

#### Art. 10

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

De belasting dient te worden betaald binnen de twee maanden na de toezending van het aanslagbiljet.

#### Art. 11

De belastingplichtigen kunnen bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

De bezwaren moeten schriftelijk worden ingediend, worden ondertekend en gemotiveerd. De indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

#### Art. 12

Het reglement zal worden bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad, met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het op de webtoepassing bekendgemaakt werd.

De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van deze bekendmaking.

#### Art. 13

Het belastingreglement op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten gestemd door de raad in zitting van 19 december 2019 wordt opgeheven met ingang vanaf heden.