



Vlaanderen
is omgeving

Bijlage bij het registratieattest

Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Gebruikte terminologie

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.

Bedrijfsgebouw

Elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt.

Economische activiteit

Iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw of tuinbouw-, opslag- of administratieve activiteit.

Geheel of gedeeltelijk leegstaande bedrijfsruimte

Een bedrijfsruimte wordt als leegstaand beschouwd vanaf het ogenblik dat meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut.

Gehele of gedeeltelijke verwaarlozing

Een bedrijfsruimte wordt als verwaarloosd beschouwd wanneer ze uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont.

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 de 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.

Gebreken van welke omvang ook die de stabiliteit of de veiligheid in het gedrang brengen, leiden steeds tot een opname in de Inventaris. Hetzelfde geldt voor bedrijfsruimten die met vochtproblemen kampen.

Inventaris

Het instrument dat alle leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten bevat die aan een heffing kunnen worden onderworpen en/of voor een financiële steun voor vernieuwing in aanmerking komen. Dit instrument wordt beheerd door het Departement Omgeving.

Bijlage bij het registratieattest

Inhoud

I.	beroepsmogelijkheid	4
II.	de heffing	5
III.	aanvraag tot schrapping uit de inventaris	6
IV.	opschorting van de heffing	
	▶ opschorting door een vernieuwing, al of niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand modaliteiten voor een aanvraag tot opschorting van de heffing op basis van een vernieuwingsvoorstel	7 8
	▶ opschorting ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant modaliteiten voor een aanvraag tot opschorting van de heffing ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant	9 10
	▶ opschorting ingevolge een conform verklaard bodemsaneringsproject modaliteiten voor een aanvraag tot opschorting van de heffing ingevolge een conform verklaard bodemsaneringsproject	11 12
	▶ opschorting voor nieuwe eigenaars	13
	▶ opschorting voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten modaliteiten voor een aanvraag tot opschorting van de heffing voor leegstaande maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten	13 14
	sancties	15

I. Uw beroepsmogelijkheden binnen de 30 dagen

(Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. meermaals gewijzigd.)

Artikel 7

Binnen de 30 kalenderdagen na betekening van het registratieattest, zoals bedoeld in artikel 5, kan de eigenaar van de geregistreerde bedrijfsruimte met een aangetekende brief beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering tegen deze registratie.

Artikel 8

- §1 De Vlaamse Regering doet uitspraak over het beroep en betekent haar gemotiveerde beslissing aan de indiener van het beroep met een aangetekende brief binnen 60 kalenderdagen na betekening van het beroep.
Bij gebreke aan kennisgeving van een beslissing door de Vlaamse Regering binnen de in het eerste lid gestelde termijn kan de indiener van het beroep met een aangetekende brief een herinneringsschrijven richten aan de Vlaamse Regering. Die dient binnen 30 kalenderdagen na de betekening van dit herinneringsschrijven haar beslissing per aangetekende brief kenbaar te maken.
- §2 De registratie wordt als niet bestaand beschouwd als het beroep inzake de registratie in de Inventaris, vermeld in artikel 7, wordt ingewilligd of als de Vlaamse Regering haar beslissing niet heeft kenbaar gemaakt binnen de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid.
- §3 Het beroep werkt opschortend, maar als het beroep verworpen wordt, heeft de registratie uitwerking vanaf de datum zoals vermeld op het oorspronkelijke registratieattest.

Beroepschriften

worden per aangetekende zending gericht aan:

Departement Omgeving

Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 Brussel

II. De heffing wordt als volgt geregeld

Er wordt een leegstandsheffing geheven op de bedrijfsruimten die opgenomen zijn in de Inventaris. De heffing is verschuldigd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de derde opeenvolgende registratie in de Inventaris voor geheel of gedeeltelijk leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

De belastingplichtige is degene die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de bedrijfsgebouwen die onderworpen zijn aan de heffing. Als er meerdere eigenaars voor dezelfde bedrijfsgebouwen zijn, zijn die hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele heffing.

De heffing wordt berekend op basis van het geïndexeerd kadastraal inkomen (KI) zoals gekend op 1 januari van het aanslagjaar. Het wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen. Het indexcijfer van 1 januari 1995 geldt als basisindexcijfer.

Niet alleen het KI van het perceel dat de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte uitmaakt zelf wordt meegeteld, maar eveneens het KI van alle opstanden op het perceel. Voor de niet-landbouwbedrijven wordt daar bijkomend het KI bijgeteld van alle aangrenzende percelen die één geheel vormen met de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte, als ze behoren tot dezelfde eigenaar.

Voor de berekening van de heffing worden 4 tarieven toegepast op telkens een deel van het kadastraal inkomen:

- 1° 150% op de schijf van het kadastraal inkomen t.e.m. 12.350€
- 2° 125% op de schijf van het kadastraal inkomen van 12.351€ t.e.m. 37.150€
- 3° 100% op de schijf van het kadastraal inkomen van 37.151€ t.e.m. 74.350€
- 4° 75% op de schijf van het kadastraal inkomen vanaf 74.351€

De heffing bedraagt nooit minder dan 3.700€.

Voor de niet-landbouwbedrijven komt het bedrag van de heffing bovendien minstens overeen met een tarief van 2,47€ /m² oppervlakte van het grondvlak van het terrein, zijnde de kadastrale oppervlakte, zoals vastgelegd door de diensten van het kadaster.

III. Aanvraag tot schrapping uit de inventaris dient op volgende wijze te worden aangevraagd na beëindiging van leegstand en/of verwaarlozing

(Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd.)

Artikel 12

Als er aan de verwaarlozing of leegstand van een bedrijfsruimte een eind komt, stelt de eigenaar via een aangetekend schrijven het departement hiervan in kennis en vraagt uit de Inventaris te worden geschrapt. Hij kan hiertoe alle bewijsstukken bijvoegen die hij nodig acht. Zijn aanvraag tot schrapping dient gestaafd te worden door een verklaring van de burgemeester die de beëindiging van de leegstand en/of verwaarlozing bevestigt. Alleen de wettelijke toegestane benutting van het bedrijfsgebouw kan daarbij in aanmerking worden genomen.

Artikel 13

- §1 Het departement onderzoekt de aanvraag tot schrapping, zoals omschreven in artikel 12 van dit besluit, en betekent de al dan niet aanvaarding ervan aan de indiener binnen 30 dagen na de betekening van de aanvraag.
Als een geregistreerde bedrijfsruimte uit de Inventaris wordt geschrapt, wordt aan de eigenaar(s) een attest betekend. Binnen diezelfde termijn krijgen de betrokken gemeente en de erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij hiervan een afschrift.
- §2 Bij ontstentenis van een uitspraak binnen de termijn vermeld in § 1 wordt de aanvraag tot schrapping geacht te zijn aanvaard. Het attest van schrapping wordt op eenvoudig verzoek aan de belanghebbende betekend.

Aanvragen tot schrapping uit de inventaris worden per aangetekende zending gericht aan:
Departement Omgeving
Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

IV. Opschorting van de heffing

Opschorting door een vernieuwing, al of niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand.

1. Er wordt een opschorting van de heffing verleend voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar een vernieuwingsvoorstel wordt ingediend, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden voor indiening en aanvaarding van dat voorstel, bepaald in de hieronder vermelde modaliteiten.
2. De opschorting blijft beperkt tot een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf de betekening van het vernieuwingsvoorstel aan het departement. Tijdens die periode moet ook de eventuele leegstand zijn beëindigd.
3. Het departement kan eenmalig een verlenging van de opschortingstermijn toestaan met hoogstens 2 jaar als:
 - a. de aanvraag tot subsidiëring met toepassing van art. 42, §1 van het decreet van 19 april 1995 wegens budgettaire redenen niet kan worden ingewilligd;
 - b. de aanvaarde vernieuwing dermate buitengewone werkzaamheden omvat dat ze niet kan worden voltooid binnen de opschortingstermijn, vermeld in punt 2;
 - c. de aanvaarde vernieuwing vanwege economische, ruimtelijke, juridische of (milieu)technische redenen dermate complex is dat ze niet kan worden voltooid binnen de opschortingstermijn, vermeld in punt 2.

In de Inventaris worden de datum van indiening van het aanvaarde vernieuwingsvoorstel en de opschortingstermijn vermeld.

Modaliteiten voor een aanvraag tot opschorting van de heffing op basis van een vernieuwingsvoorstel.

1. De eigenaar stuurt het vernieuwingsvoorstel met een aangetekende brief naar het departement.
2. Het vernieuwingsvoorstel omvat de volgende documenten:
 - 1° een situatietekening die het mogelijk maakt de ligging van de bedrijfsruimte te bepalen ten opzichte van de omliggende bebouwing;
 - 2° een beschrijving van de aard en omvang van de geplande werkzaamheden die de reden van opname in de Inventaris moeten opheffen, alsook een kostprijsraming;
 - 3° een summier beschrijving van de beoogde (her)bestemmingswerkzaamheden;
 - 4° de geplande aanvangsdatum en de uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
 - 5° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, als die vereist is, volgens de aard van de werkzaamheden.

De aanvraag tot opschorting van de heffing wordt eveneens bijgevoegd.

3. Het departement onderzoekt of het vernieuwingsvoorstel volledig is, overeenkomstig punt 2. Als het voorstel onvolledig wordt bevonden, brengt het departement de aanvrager binnen vijftien kalenderdagen na de betekening van de indiening van het voorstel per aangetekende zending hiervan op de hoogte, met vermelding van de ontbrekende gegevens. Als het voorstel volledig wordt bevonden, brengt het departement de indiener binnen vijftien kalenderdagen daarvan met een aangetekende brief op de hoogte. Als het departement binnen vijftien kalenderdagen geen beslissing heeft betekend, wordt het voorstel geacht volledig te zijn.
4. Het departement betekent zijn beslissing over de al dan niet aanvaarding van het vernieuwingsvoorstel, samen met de eventuele vermelding van de opschorting van de heffing, aan de indiener binnen dertig kalenderdagen na de verzendingsdatum van het schrijven inzake de volledigheid van het voorstel tot vernieuwing.
5. Als het departement binnen de termijn van dertig kalenderdagen, vermeld in punt 4, nog geen beslissing heeft betekend, wordt het voorstel geacht aanvaard te zijn. Het departement verleent de aanvrager in dat geval een opschorting van de heffing.

Opschorting ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant

1. Er kan een opschorting van de heffing worden verleend op verzoek van de eigenaar(s) voor de bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een brownfieldconvenant, definitief gesloten conform hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, voor zover de eigenaar actor is bij het brownfieldconvenant.
2. De opschorting kan worden toegekend voor een termijn die loopt vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot aan de beëindiging van het brownfieldconvenant, met toepassing van artikel 10, §3, van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten. Op het einde van die periode moet de verwaarlozing en/of de leegstaand zijn beëindigd.
3. De opschorting wordt verleend voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een aanvraag tot opschorting met toepassing van punt 1 en 2 wordt ingediend die leidt tot een aanvaarding van het verzoek tot opschorting.

project Lamot te Mechelen

JJFarq @ Shutterstock



Modaliteiten voor een aanvraag tot opschorting van de heffing ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant.

1. De eigenaar stuurt het verzoek tot opschorting voor bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een definitief gesloten brownfieldconvenant met een aangetekende brief naar het departement. De aanvraag tot opschorting moet worden gestaafd door een afschrift van het brownfieldconvenant, dat definitief werd gesloten met toepassing van hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten.
2. Het departement betekent de al dan niet aanvaarding van het voorstel tot opschorting aan de indiener binnen dertig kalenderdagen na de verzendingsdatum van de aangetekende brief over de aanvraag tot opschorting voor bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een definitief gesloten brownfieldconvenant.
3. Als het departement binnen de termijn, vermeld in punt 2, geen beslissing heeft betekend, wordt het voorstel geacht aanvaard te zijn. Het departement verleent de aanvrager in dit geval een opschorting van de heffing.

voormalige brouwerijsmidse te Leuven



Opschorting ingevolge een conform verklaard bodemsaneringsproject

1. Er kan een opschorting van de heffing worden verleend op verzoek van de eigenaar(s) voor de bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject, met toepassing van titel III, hoofdstuk V, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
2. De opschorting kan worden toegekend voor een termijn die loopt vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM vermeld in artikel 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, met een maximumtermijn van vijf jaar vanaf de conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Op het einde van die periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd.
3. De opschorting wordt verleend voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een aanvraag tot opschorting met toepassing van punt 1 en 2 wordt ingediend die leidt tot een aanvaarding van het verzoek tot opschorting.

impressie van de herbestemming tot overdekte markt van de smidse

Polo Architects



Modaliteiten voor een aanvraag tot opschorting van de heffing ingevolge een conform verklaard bodemsaneringsproject.

1. De eigenaar stuurt het verzoek tot opschorting voor bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject, met een aangetekende brief naar het departement. De aanvraag tot opschorting moet worden gestaafd door een afschrift van het door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject, met toepassing van titel III, hoofdstuk V, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
2. Het departement betekent de al dan niet aanvaarding van het voorstel tot opschorting aan de indiener binnen dertig kalenderdagen na de verzendingsdatum van de aangetekende brief over de aanvraag tot opschorting voor bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject.
3. Als het departement binnen de termijn, vermeld in punt 2, geen beslissing heeft betekend, wordt het voorstel geacht aanvaard te zijn. Het departement verleent de aanvrager in dit geval een opschorting van de heffing.

Opschorting voor nieuwe eigenaars

1. Nieuwe eigenaars van een geregistreeerde bedrijfsruimte krijgen een opschorting van de heffing gedurende twee jaar vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van overdracht. Als er verschillende eigenaars voor dezelfde bedrijfsruimte zijn, en minstens één ervan een nieuwe eigenaar is, gelet op de overdracht aan hem door erfopvolging of testament, krijgen zij een opschorting van de heffing gedurende twee jaar vanaf de datum van eigendomsoverdracht door erfopvolging of testament.
2. De volgende rechtspersonen of natuurlijke personen worden echter niet beschouwd als nieuwe eigenaar:
 - 1° de vennootschappen waarin de vroegere eigenaars van de bedrijfsruimte rechtstreeks of onrechtstreeks participeren;
 - 2° bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

In de Inventaris worden de datum van het verlijden van de authentieke akte en de opschortingstermijn vermeld.

Opschorting voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten

1. Er kan een opschorting van de heffing worden verleend op verzoek van de eigenaar(s) voor de bedrijfsruimten die ten gevolge van bedrijfseconomische omstandigheden geheel of gedeeltelijk leegstaan, maar die in een goede staat worden gehouden zodat ze onmiddellijk opnieuw in gebruik genomen kunnen worden.
2. De opschorting blijft beperkt tot een termijn van een jaar. Tijdens die periode moet de leegstand zijn beëindigd.
3. De opschorting wordt verleend voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een aanvraag tot opschorting met toepassing van punt 1 en 2 wordt ingediend die leidt tot een aanvaarding van het verzoek tot opschorting.

In de Inventaris worden de datum van de indiening van de aanvraag tot opschorting en de opschortingstermijn vermeld.

Modaliteiten voor een aanvraag tot opschorting van de heffing voor leegstaande maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten.

1. De eigenaar stuurt het verzoek tot opschorting voor tijdelijk om bedrijfseconomische redenen leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten, met een aangetekende brief naar het departement.
De aanvraag tot opschorting moet worden gestaaft door een verslag van de erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie waarin de gemeente ligt.
2. Het departement kan het verzoek tot opschorting aanvaarden als aan de hand van het verslag, opgemaakt door de erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie waarin de gemeente ligt, blijkt dat de leegstaande bedrijfsruimte onmiddellijk kan worden hergebruikt.
3. Het departement betekent de al dan niet aanvaarding van het voorstel tot opschorting aan de indiener binnen dertig kalenderdagen na de verzendingsdatum van de aangetekende brief over de aanvraag tot opschorting voor tijdelijk om bedrijfseconomische redenen leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten.
4. Als het departement binnen de termijn, vermeld in punt 3, geen beslissing heeft betekend, wordt het voorstel geacht aanvaard te zijn. Het departement verleent de aanvrager in dit geval een opschorting van de heffing.

Sancties

1. Als de verleende opschortingen bij het verstrijken van de toegestane opschortingstermijnen niet resulteren in een beëindiging van de verwaarlozing en/of de leegstand, is de opgeschorte heffing alsnog verschuldigd voor die termijnen, vermeerderd met de interesten.
2. Als de eigenaar, aan wie een opschorting van de heffing is verleend, overgaat tot overdracht van de aan de heffing onderworpen bedrijfsruimte, is de opgeschorte heffing, vermeerderd met de interesten, alsnog verschuldigd voor de termijn waarvoor de opschorting is verkregen, tot de datum van de authentieke akte van overdracht.
3. In afwijking van het voorgaande punt 2, blijft de opschorting van de heffing behouden als de eigenaar, aan wie een opschorting is verleend ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant, overgaat tot overdracht van de aan de heffing onderworpen bedrijfsruimte aan een actor bij het brownfieldconvenant.

Aanvragen tot opschorting van de heffing

worden per aangetekende zending gericht aan:

Departement Omgeving

Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 Brussel

Departement Omgeving

Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 Brussel

VU.: Peter Cabus - Secretaris-generaal, Departement Omgeving

Depotnummer: D/2021/3241/334

versie 01/10/2021