



Vlaanderen
is omgeving

Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

■ Een overzicht van de regelgeving

DEPARTEMENT
OMGEVING

vlaanderen.be/omgeving



COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Toon Denys, secretaris-generaal
Departement Omgeving
Koning Albert II-laan 15 bus 553, 1210 Brussel (postadres)

Depotnummer

D/2025/3241/083

VOORWOORD

Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten - en gebouwen in het algemeen – moet worden bestreden. Deze gebouwen hebben geen enkel nut, integendeel. Langdurige leegstand en verwaarlozing tasten de onmiddellijke omgeving aan en dragen bij tot het elders aansnijden van nog onbebouwde ruimte.

Hier wil de Vlaamse overheid iets aan doen. Het kader voor deze acties wordt geboden door het **decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013**. Hierbij werd een heffing ingevoerd voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en werd in een subsidie voorzien voor projecten die leegstaande en/of verwaarloosde sites nieuw leven inblazen. De heffing geldt nog steeds, de subsidie is met ingang van 2025 stopgezet.

Het decreet beperkt zich tot bedrijfsruimten van minimaal 5 are. Deze bedrijfsruimten vormen doorgaans door hun omvang belangrijke en herkenbare plekken, vooral in de stedelijke gebieden. Het hergebruiken van deze onbenutte ruimten is dus een belangrijke opgave om duurzame ruimtelijke ontwikkeling te bevorderen.

STEDELIJK VERVAL TEGENGAAN

De bedoeling van het decreet ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten is het tegengaan van één van de belangrijkste ruimtelijke problemen die zich reeds jarenlang voordoen, namelijk het stedelijk verval. Dat komt tot uiting in twee fundamentele ontwikkelingen: enerzijds de uitholling en anderzijds het uitdijen van de stad. Bij het fenomeen uitholling wordt men onder meer geconfronteerd met een verlies aan bedrijven, wat een duidelijke ruimtelijke impact heeft op het stedelijk weefsel.

Wanneer bedrijven hun activiteit om economische redenen stopzetten of omwille van uitbreidingsproblemen of milieuhygiënische redenen naar nieuwe locaties moeten verhuizen, worden de oude bedrijfsruimten achtergelaten. Naargelang het type van gebouw, de al dan niet resterende bedrijfsinfrastructuur en de aantrekkelijkheid van de onmiddellijke omgeving, wordt door het marktmechanisme bepaald hoe snel deze gebouwen opnieuw in gebruik worden genomen. Leegstaande bedrijfsruimten die niet onmiddellijk worden heropgenomen in het marktaanbod leiden uiteindelijk tot verwaarlozing en verkrotting.

Dergelijke panden oefenen bovendien een negatieve invloed uit op de omgeving. Daardoor dreigen de aanpalende buurten of wijken eveneens in een verkrottingsspiraal terecht te komen. Zulke bedrijfsruimten moeten dan ook beschouwd worden als probleemgebieden, zowel vanuit economisch standpunt, als vanuit het streven naar een kwaliteitsvolle leef- en woonomgeving. Als men deze trend wil tegengaan, moet men vertrekken van een ruimtelijke ordening die uitgaat van de principes van een duurzame ontwikkeling, waarbij het beheer van de ruimte centraal staat.



In stedelijke gebieden betekent dit in de eerste plaats een meer efficiënte organisatie en beheer van de ingenomen ruimte. De leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten nemen in deze stedelijke gebieden immers grond in beslag die in principe, via inbreidingsprojecten, een nieuwe aangepaste bestemming kan krijgen. Een efficiënter beheer van de reeds ingenomen ruimte zal bovendien een verder ongecoördineerd aansnijden en versnipperen van de open ruimte helpen vermijden.

EEN BELEID VAN GEVEN EN NEMEN

Het is geenszins de bedoeling van de Vlaamse regering om de opbrengst van de heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als een uitsluitend gewestelijke belasting te beschouwen. De opbrengsten van die heffing komen terecht in het BRV-fonds. Via dit BRV-fonds zal de heffing integraal gebruikt worden voor de ondersteuning van het beleid inzake het realiseren van de bouwshift.

De financiële ondersteuning van de sanering van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten onder de vorm van subsidiëring van openbare of private initiatieven is met ingang 1 januari 2025 stopgezet.

DEZE BROCHURE

Deze brochure zet op eenvoudige wijze uiteen hoe een bedrijfsruimte terechtkomt op de Inventaris, wanneer de heffing is verschuldigd en hoeveel die bedraagt, wat de mogelijkheden zijn tot schrapping en opschorting.

Er wordt volledigheidshalve aan toegevoegd dat deze brochure slechts een beknopt overzicht biedt omtrent de regelgeving. Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Omwille van de leesbaarheid worden echter niet alle bijzonderheden en uitzonderingsgevallen vermeld. Enkel de teksten van het officiële decreet met bijhorend besluit van de Vlaamse regering en de Vlaamse Codex Fiscaliteit met bijhorend besluit van de Vlaamse regering hebben rechtskracht.



INHOUD

VOORWOORD.....	2
Stedelijk verval tegengaan	2
Een beleid van geven en nemen	3
DEZE BROCHURE	3
1 WET- EN REGELGEVING	5
2 INVENTARISATIE.....	5
2.1 Toepassing en definities	5
Wat verstaat men onder een bedrijfsruimte?	5
Wat verstaat men onder een bedrijfsgebouw?	6
Wat is een economische activiteit?	6
Wanneer is er leegstand?	6
Wanneer is er beperkte of algemene verwaarlozing?	6
Wat zijn saneringswerkzaamheden?	7
Wie is de eigenaar van een bedrijfsruimte?	7
Wat is de basisstudie?	7
Wat is vernieuwing ?	8
Welk is het bevoegde departement voor de inventarisatie ?	8
Welke bedrijfsruimten kunnen nooit worden opgenomen in de Inventaris ?	8
2.2 De gemeentelijke lijst	9
Hoe wordt een bedrijfsruimte hierin opgenomen ?	9
2.3 De inventaris	9
Hoe wordt een bedrijfsruimte hierin opgenomen ?	9
2.3.1 Het beroep	10
2.3.2 Het bezwaar door derden	10
2.3.3 De schrapping	11
2.3.4 Overdracht van de bedrijfsruimte	12
3 DE HEFFING	13
3.1 Wanneer is een bedrijfsruimte onderhevig aan de heffing?	13
3.2 Hoeveel bedraagt de heffing ?	14
3.3 De inning en invordering van de heffing	14
3.3.1 Het aanslagbiljet	14
3.3.2 Het bezwaar tegen de heffing	15
3.3.3 Verzoek tot uitstel of spreiding van betaling van de heffing	15
3.4 Hoe, wanneer en waar kan ik opschorting van de heffing bekomen?	16
3.4.1 Opschorting voor nieuwe eigenaars	16
3.4.2 Opschorting door vernieuwing, al dan niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand	17
3.4.3 Opschorting ingevolge een brownfieldconvenant	18
3.4.4 Opschorting ingevolge een conform verklaard bodemsaneringsproject	19
3.4.5 Opschorting voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten	20
3.4.6 Opschorting ingevolge staving van de beëindiging van de vernieuwing en/of de leegstand	20
3.4.7 Sancties	20
3.5 De gemeentelijke inkomsten.	21
4 FINANCIËLE ONDERSTEUNING VAN DE SANERINGSWERKZAAMHEDEN IN HET KADER VAN DE VERNIEUWING.....	21
5 KAN IK ONTEIGEND WORDEN ?	21



1 WET- EN REGELGEVING

- Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gewijzigd bij decreten van 20 december 1996, 8 juli 1997, 14 juli 1998, 30 juni 2000, 9 maart 2001, 6 juli 2001, 5 juli 2002, 27 juni 2003, 19 december 2003, 24 juni 2005, 10 maart 2006, 16 juni 2006, 23 juni 2006, 21 november 2008 18 december 2009, 8 juli 2011, 11 mei 2012, 22 juni 2012, 5 juli 2013, 13 december 2013, 25 april 2014 en 18 juni 2021, hierna het decreet genoemd.
- Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.
- Het 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, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1998, 8 juni 2001, 23 april 2004, 24 maart 2006, 23 juni 2006, 8 oktober 2010, 4 december 2009, 10 juni 2011, 9 september 2011, 22 februari 2013, 20 december 2013, 17 januari 2014, 16 mei 2014, 27 november 2015 en 14 september 2021, hierna het uitvoeringsbesluit genoemd.
- Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013.

De officiële coördinatie van het decreet, het uitvoeringsbesluit, de Vlaamse Codex Fiscaliteit en het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit vindt u op www.ruimtelijkeordening.be.

2 INVENTARISATIE

2.1 TOEPASSING EN DEFINITIES

Wat verstaat men onder een bedrijfsruimte?

Dat is 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 benut wordt als verblijfplaats.

Wat verstaat men onder een bedrijfsgebouw?

Dat is elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt.

Wat is een economische activiteit?

Dat is iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag- of administratieve activiteit.

Terzake is bepalend welke de laatste hoofdactiviteit is of was of, voor nieuwe bedrijfsgebouwen, welke de bestemming is of was die aan de gebouwen in de uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd gegeven.

Wanneer is er leegstand?

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

Het gebruik van de ruimte dient rationeel te zijn. Het naast elkaar plaatsen van lege vaten kan bijvoorbeeld niet beschouwd worden als rationeel gebruik. Daarentegen kunnen grote kartonnen dozen met materiaal wel naast elkaar worden gezet in functie van het optimaal gebruik van goederen die in die dozen zijn gestapeld.

Wanneer is er beperkte of algemene verwaarlozing?

Een bedrijfsruimte wordt als verwaarloosd beschouwd wanneer zij uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, 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.

Het is slechts verantwoord een dergelijke ruimte op de gemeentelijke lijst op te nemen als de bedrijfsruimte minimaal twee beperkte gebreken of één algemeen gebrek vertoont. Aan de gemeentebesturen werd verzocht om voldoende reserve aan de dag te leggen en zeker geen vorm van heksenjacht te ontketenen.



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

Wat zijn saneringswerkzaamheden?

Saneringswerkzaamheden, om het bedrijfsgebouw in zodanige staat te brengen om de eigenlijke herbestemmingsbouwwerkzaamheden te kunnen beginnen, omvatten:

1° de volledige afbraak van alle constructies tot aan het maaiveld of, indien nodig, tot onder de grond;

2° de gedeeltelijke sloop van interne en externe constructies en het verwijderen van uitrustingen, elementen, materialen en puin die niet bruikbaar zijn voor de herbestemmingsbouwwerkzaamheden;

3° stuttings- en schoringswerken, nieuwbouwconstructies voor zover deze laatste noodzakelijk zijn om de stabiliteit van de te behouden constructies en, in voorkomend geval, ook van aanpalende constructies, te verzekeren of om de verdere aftakeling van te behouden constructies te voorkomen;

4° grondwerken die nodig zijn om het terrein op het gepaste niveau te brengen om de eigenlijke herbestemmingsbouwwerkzaamheden te kunnen beginnen, met uitsluiting van saneringswerken voorzien in het decreet van 17 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;

5° de verwijdering in de bedrijfsgebouwen van elementen die een gevaar inhouden of die de gezondheid kunnen schaden.

Saneringen in de milieutechnische zin kunnen hierin evenwel nooit zijn inbegrepen.

Voor meerdere van de hierboven opgesomde werkzaamheden is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

Wie is de eigenaar van een bedrijfsruimte?

Als eigenaar wordt de houder beschouwd van een van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot een bedrijfsgebouw :

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of erfpacht;
- het vruchtgebruik;

Wat is de basisstudie?

Dat is de studie die de volgende documenten en gegevens bevat:

- 1° het volledige en gedetailleerde ontwerp dossier voor de uit te voeren saneringswerkzaamheden;



- 2° de te realiseren herbestemming, aan te tonen door een stedenbouwkundig attest of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, alsmede het aanvraagdossier van dat attest of die vergunning en een toelichtende nota, of een bewijs dat de handelingen vermeld in artikel 4.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gemeld zijn, conform hoofdstuk 10 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, alsmede het dossier, vereist voor de melding en een toelichtende nota;
- 3° de geraamde kostprijs van de saneringswerkzaamheden;
- 4° een tijdschema voor de uitvoering van de saneringswerkzaamheden.

Wat is vernieuwing ?

Vernieuwing is het gecoördineerd geheel van toegestane maatregelen voor de sanering of herbestemming van een leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte om ze opnieuw te laten voldoen aan de eisen van een goede plaatselijk ruimtelijke ordening of geschikt te maken voor herbestemming.

Welk is het bevoegde departement voor de inventarisatie ?

Het bevoegd departement van de Vlaamse overheid voor de inventarisatie is het departement Omgeving. Het adres van dit departement is :

Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Koning Albert II-laan 15 bus 551
1210 Brussel

Welke bedrijfsruimten kunnen nooit worden opgenomen in de Inventaris ?

De bedrijfsruimten waarop een onteigeningsbeslissing rust of waarvoor een procedure tot onteigening werd genomen kunnen niet worden opgenomen in de Inventaris.

Een kadastraal perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar(s) een niet afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het gebouw en nog effectief wordt benut als verblijfplaats kan niet worden opgenomen in de Inventaris. Dit geldt enkel wanneer de van de bedrijfsruimte niet-afsplitsbare woning effectief als verblijfplaats wordt benut door de eigenaar van de bedrijfsruimte en niet wanneer die woning als verblijfplaats wordt benut door een derde.



Wanneer een woning van de eigenaar-rechtspersoon een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw wordt de bedrijfsruimte niet uitgesloten van de toepassing van het decreet aangezien een rechtspersoon zelf niet de woning kan bewonen.

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.

2.2 DE GEMEENTELIJKE LIJST

Hoe wordt een bedrijfsruimte hierin opgenomen ?

Elke gemeente dient ieder kalenderjaar een gemeentelijke lijst op te stellen van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten die op haar grondgebied zijn gelegen. Deze lijst dient vóór 1 maart van elk kalenderjaar aan het departement te worden toegestuurd.

Om deze gegevens op een uniforme wijze te ontvangen heeft het departement aan iedere gemeente toegang verleend tot een webapplicatie.

De opsomming van de gegevens die per leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte in de gemeentelijke lijst dienen te worden vermeld kunnen worden nagelezen in artikel 6 § 1 van het uitvoeringsbesluit van 1 juli 1997.

2.3 DE INVENTARIS

Hoe wordt een bedrijfsruimte hierin opgenomen ?

Binnen 90 dagen na ontvangst van de gemeentelijke lijst besluit het departement de bedrijfsruimte al dan niet in de Inventaris op te nemen (= registratie)

Binnen een termijn van 15 kalenderdagen na de officiële registratie betekent het departement, via een aangetekende brief, een registratieattest aan de eigenaar(s) van het geregistreerde goed. Dat attest vermeldt de motivering van de registratie, de datum van opname, de beroepsmogelijkheid en een indicatie van het heffingsbedrag bij het in gebreke blijven.

Indien opschorting van de heffing werd verleend, blijft de bedrijfsruimte opgenomen in de Inventaris en wordt ten bewijze hiervan jaarlijks aan de eigenaar een registratieattest betekend. Zolang de schrapping niet is aangevraagd en verleend, blijft de bedrijfsruimte opgenomen in de Inventaris.



2.3.1 Het beroep

Hoe, wanneer en waar kan ik in beroep gaan tegen opname in de Inventaris ?

De eigenaar van de geregistreerde bedrijfsruimte kan binnen 30 kalenderdagen na de betekening van het registratieattest, via een aangetekende brief, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering.

Het beroepschrift moet gericht worden aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, per adres:

Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Koning Albert II-laan 15 bus 551
1210 Brussel

Let wel op, dit zijn op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereisten. Indien u m.a.w. een bezwaar zou opsturen met de gewone post, via fax of indien u buiten de termijn van één maand uw bezwaar indient, dan zal het departement, overeenkomstig het decreet, dit verzoekschrift als onontvankelijk moeten beschouwen en zullen uw argumenten niet worden onderzocht.

Uitspraak over het beroep wordt gedaan en betekend via een aangetekende brief aan de indiener binnen 60 kalenderdagen na de betekening van het beroep.

Als binnen de voornoemde termijn geen beslissing werd betekend, kan de indiener van het beroep een aangetekende herinneringsbrief sturen. Binnen de 30 kalenderdagen na de betekening van deze herinneringsbrief dient de beslissing betekend te worden, zo niet wordt het beroep als ingewilligd beschouwd. Het attest tot schrapping zal dan aan de belanghebbende worden betekend op eenvoudig verzoek.

2.3.2 Het bezwaar door derden

Wat kan ik doen bij niet-opname in de Inventaris van een leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte?

De gemeentebesturen dienen, binnen 30 kalenderdagen nadat zij het uittreksel ontvangen hebben van de geregistreerde bedrijfsruimten die op hun grondgebied zijn gelegen en uiterlijk vóór 1 oktober, dit uittreksel ter inzage te leggen. Zij dienen hiertoe minstens door middel van een aanplakbrief en gedurende ten minste 10 kalenderdagen bekend te maken waar dit uittreksel ter inzage ligt voor derden en hoe deze derden een bezwaarschrift kunnen indienen.



Iedere derde kan binnen 30 kalenderdagen, nadat is bekendgemaakt dat het uittreksel ter inzage ligt, via een aangetekende brief een bezwaarschrift indienen bij de Vlaamse Regering indien hij of zij van oordeel is dat een bedrijfsruimte in de gemeente ten onrechte niet werd geregistreerd.

Het bezwaarschrift dient gericht te worden aan de Vlaamse minister, bevoegd voor Omgeving, per adres:

Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Koning Albert II-laan 15 bus 551
1210 Brussel

Het departement nodigt binnen de 30 kalenderdagen na betekening van het bezwaar de eigenaar(s) en/of de gemeente via een aangetekende brief uit voor een hoorzitting. In de uitnodiging wordt omstandig melding gemaakt van de inhoud van het bezwaar en worden de betrokkenen verzocht uiterlijk op de hoorzitting de nodige verantwoordingstukken voor te leggen.

De beslissing over het bezwaarschrift wordt binnen 60 kalenderdagen na betekening ervan via een aangetekende brief bekendgemaakt aan de indiener.

Wordt op basis van de inhoud van het bezwaarschrift vooralsnog besloten tot registratie van de betrokken bedrijfsruimte in de Inventaris, dan wordt aan de eigenaar alsnog een registratieattest betekend. De eigenaar kan in voorkomend geval nog altijd gebruik maken van de gewone beroepsprocedure, zoals besproken onder voorafgaand punt.

2.3.3 De schrapping

Hoe kan ik de schrapping uit de Inventaris aanvragen en verkrijgen ?

De eigenaar van een in de Inventaris opgenomen leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte kan steeds een aanvraag tot schrapping richten aan:

Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Koning Albert II-laan 15 bus 551
1210 Brussel

Het decreet voorziet 4 mogelijke gronden die aanleiding geven tot schrapping uit de Inventaris :



1° de beëindiging van de volledige of gedeeltelijke leegstand of de volledige of gedeeltelijke verwaarlozing, waarbij alleen de wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen;

2° een beslissing tot onteigening, met uitzondering van de onteigening op grond van dit decreet;

In geval van beëindiging van de verwaarlozing of leegstand van een bedrijfsruimte brengt de eigenaar via een aangetekende brief het departement hiervan op de hoogte met verzoek uit de Inventaris te worden geschrapt. Hij voegt alle bewijsstukken toe die hij nodig acht ter ondersteuning van zijn vraag. Zijn aanvraag tot schrapping dient telkens te worden gestaafd door een verklaring van de burgemeester die de beëindiging van de leegstand en/of verwaarlozing bevestigt. De bijzondere aandacht van de burgemeester wordt erop gevestigd dat deze verklaring slechts kan worden afgeleverd na grondig onderzoek ter plaatse.

Een (handels)huurovereenkomst kan echter nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een bedrijfsruimte, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van een bedrijfsruimte.

Het departement betekent na onderzoek, hetzij op basis van de stukken, hetzij na een onderzoek ter plaatse, de aanvaarding of niet-aanvaarding van de aanvraag tot schrapping binnen de 30 kalenderdagen na de betekening ervan.

Wordt de aanvraag ingewilligd dan wordt aan de eigenaar een attest betekend met vermelding van de datum van schrapping. Een afschrift van dat attest wordt binnen dezelfde termijn ter kennisgeving toegezonden aan de betrokken gemeente en aan de erkende Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM).

Indien er geen uitspraak wordt betekend binnen de termijn van 30 kalenderdagen, wordt de aanvraag tot schrapping geacht aanvaard te zijn. Het attest tot schrapping zal dan aan de belanghebbende worden betekend op eenvoudig verzoek.

In geval van een onteigeningsbeslissing volstaat het dat de eigenaar een kopie van het betrokken besluit aangetekend toestuurde aan het departement, samen met zijn aanvraag tot schrapping. Voor het overige loopt de procedure analoog met de procedure die de beëindiging van de leegstand en/of de verwaarlozing regelt.

2.3.4 Overdracht van de bedrijfsruimte

Bij de verkoop van een bedrijfsruimte die is geregistreerd in de Inventaris, is de instrumenterende ambtenaar, dit is meestal de notaris, er toe gehouden om binnen dertig kalenderdagen na het



verlijden van de akte, bij aangetekend schrijven, volgende gegevens op te sturen naar het departement bevoegd voor de inventarisatie:

- 1° een afschrift van het registratieattest;
- 2° volledige identiteit en het adres van de vroegere en de nieuwe eigenaar(s);
- 3° in geval van vennootschappen de statuten van zowel de overdragende als overnemende vennootschap en de lijst van de bestuurders en aandeelhouders.
- 4° de datum van de akte;
- 5° een verklaring onder ede dat:
 - a. de vroegere eigenaars wel of niet rechtstreeks of onrechtstreeks participeren in de verwervende vennootschap;
 - b. de vroegere eigenaar(s) wel of niet bloed- en aanverwantschapsbanden heeft (hebben) met de verwervende eigenaar tot en met de derde graad;

Het departement vermeldt, binnen dertig kalenderdagen na betekening van bovengenoemde gegevens, de datum van het verlijden van de authentieke akte in de Inventaris, schrapt de vroegere eigenaar uit de Inventaris en betekent aan de nieuwe eigenaar de opschorting van de heffing (zie punt 3.4.1 van deze brochure). De bedrijfsruimte blijft evenwel behouden in de Inventaris.

3 DE HEFFING

3.1 Wanneer is een bedrijfsruimte onderhevig aan de heffing?

Voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten wordt er een jaarlijkse heffing ingevoerd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de derde opeenvolgende registratie in de Inventaris, zijnde het aanslagjaar.

De heffing komt ten laste van diegene die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de aan de heffing onderworpen bedrijfsgebouwen. Indien er meerdere eigenaars zijn voor dezelfde bedrijfsgebouwen, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele heffing.

Voorbeeld:

Een bedrijfsruimte is in de Inventaris opgenomen in het jaar 2019, 2020 en 2021.

Wat kan je als eigenaar doen om een heffing in het aanslagjaar 2022 te voorkomen?

Er zijn 3 mogelijkheden:

- de schrapping uit de Inventaris aanvragen vóór de datum van de derde registratie in 2021;



- binnen de 30 dagen na betekening van het registratieattest (in 2019, 2020 of 2021) een beroep indienen. Indien het beroep wordt ingewilligd, wordt de registratie van dat jaar ongedaan gemaakt en zijn er geen 3 opeenvolgende registraties en volgt er dus ook geen aanslagbiljet in 2021.
- een verzoek tot opschorting van de heffing indienen uiterlijk op 31 december 2021, dat leidt tot de aanvaarding ervan. (zie 3.4.1. t.e.m 3.4.5.).

Indien niet werd voldaan aan bovenvermelde mogelijkheden dan zal de persoon die op 1 januari 2022 gekend is als eigenaar de heffing moeten betalen die verschuldigd is voor het aanslagjaar 2022.

3.2 Hoeveel bedraagt de 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 van dezelfde eigenaar zijn.

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

<u>Toepasselijke schijf van het KI (in euro)</u>	<u>Heffingspercentage</u>
0 – 12.350	150 %
12.351 – 37.150	125 %
37.151 – 74.350	100 %
meer dan 74.350	75%

De heffing bedraagt nooit minder dan 3.700 EUR.

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

3.3 De inning en invordering van de heffing

3.3.1 Het aanslagbiljet

Op het aanslagbiljet vindt u onder meer volgende gegevens terug :

- de verzendingsdatum
- de datum van uitvoerbaar verklaring van het kohier



- het kohierartikel
- het aanslagjaar
- de grondslag van de belasting
- het te betalen bedrag
- de uiterste betaaldatum
- de termijn waarbinnen bezwaar kan ingediend worden, bij welke instantie dit moet gebeuren en de formaliteiten die daarbij moeten worden nageleefd.

Het aanslagbiljet wordt verzonden aan de belastingsplichtige.

Indien het belaste pand eigendom is van meerdere eigenaars, dan zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de hele heffing. Dit betekent dat indien u - als mede-eigenaar - het aanslagbiljet ontvangt, u het hele bedrag van de heffing moet betalen. U kan dan wel het deel dat u voor de andere mede-eigenaars hebt betaald van die anderen terugvorderen.

3.3.2 Het bezwaar tegen de heffing

Het bezwaar tegen de heffing moet ingediend worden binnen drie maanden. Deze termijn begint te lopen op de derde werkdag die volgt op de verzendingsdatum van het aanslagbiljet. Het bezwaar moet u richten aan:

Vlaamse Belastingdienst
t.a.v. Leegstandsheffing bedrijfsruimten
Vaartstraat 16
9300 Aalst

Let wel op : dit zijn vormvereisten die voorgeschreven zijn op straffe van verval. Als u buiten de termijn van drie maanden uw bezwaarschrift indient, dan zal de gemachtigde ambtenaar van de Vlaamse Belastingdienst dit bezwaarschrift als onontvankelijk moeten beschouwen en zullen uw argumenten niet worden onderzocht. De uiterste datum om bezwaar in te dienen staat vermeld op het aanslagbiljet.

Het bezwaarschrift moet voldoende gemotiveerd te zijn. U voegt voor de argumenten die u aanvoert alle nodige bewijsstukken toe. Vermeld eveneens het kohierartikel waartegen u bezwaar indient. Op die manier kan de administratie makkelijk uw dossier terugvinden, wat een snelle afhandeling bevordert.

3.3.3 Verzoek tot uitstel of spreading van betaling van de heffing

De belastingplichtige kan verzoeken om spreading van betaling van de heffing en de er eventueel bij verschuldigde intresten of kosten. Dit verzoek richt u aan :



**Vlaamse Belastingdienst
t.a.v. Leegstandsheffing bedrijfsruimten
Vaartstraat 16
9300 Aalst**

Ook het verzoek om spreiding van betaling moet voldoende gemotiveerd zijn en de nodige stavingstukken met betrekking tot de financiële toestand van de verzoeker bevatten.

Het indienen van een verzoek om spreiding van betaling schort de verplichting tot betaling NIET op.

3.4 Hoe, wanneer en waar kan ik opschorting van de heffing bekomen?

Het decreet biedt eigenaars de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden opschorting van de heffing aan te vragen. Elke aanvraag tot opschorting van de heffing dient per aangetekende zending te worden gericht aan:

**Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Koning Albert II-laan 15 bus 551
1210 Brussel**

Hou er evenwel rekening mee dat indien de eigenaar, tijdens de verleende opschortingstermijn en alvorens de bedrijfsruimte geschrapt werd uit de Inventaris, overgaat tot vervreemding van de bedrijfsruimte, de opschorting van ambtswege vervalt en de opgeschorte heffing vooralsnog verschuldigd is, vermeerderd met de intresten.

Welke zijn nu die voorwaarden om een opschorting van de heffing te kunnen vragen:

3.4.1 Opschorting voor nieuwe eigenaars

Nieuwe eigenaars van een geregistreerde bedrijfsruimte krijgen een opschorting van de heffing gedurende 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van overdracht. Indien er meerdere eigenaars voor dezelfde bedrijfsruimte zijn, en minstens één ervan 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.

Toch worden de volgende rechtspersonen of natuurlijke personen 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.

Er wordt met nadruk op gewezen dat de kenmerken van leegstand en/of verwaarlozing moeten beëindigd zijn vóór het einde van de verleende opschortingstermijn. Zoniet wordt de verleende opschortingstermijn als niet bestaande beschouwd en is de opgeschorte heffing vooralsnog verschuldigd voor deze termijn, vermeerderd met de intresten. De eigenaar dient derhalve bij de beëindiging van de kenmerken van verwaarlozing en eventuele leegstand de schrapping uit de Inventaris aan te vragen vóór het einde van de verleende opschortingsperiode.

Indien de kenmerken van leegstand en/of verwaarlozing evenwel nog niet mochten beëindigd zijn en de bedrijfsruimte niet zou geschrapt zijn uit de Inventaris voor het einde van de verleende opschortingsperiode, dan kan de eigenaar vooralsnog in toepassing van artikel 2.6.7.1.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 opschorting van de heffing aanvragen op basis van een vernieuwingsvoorstel (zie 3.4.2.) of in toepassing van artikel 2.6.7.5.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 opschorting van de heffing aanvragen voor tijdelijk om bedrijfseconomische redenen leegstaande maar niet-verwaarloosde bedrijfsruimten (zie 3.4.5.). Indien de bedrijfsruimte het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant of een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject dan kan in toepassing van respectievelijk artikel 2.6.7.2.1. of artikel 2.6.7.3.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 opschorting van de heffing worden aangevraagd op basis van een definitief gesloten brownfieldconvenant (zie 3.4.3.) of een conform verklaard bodemsaneringsproject (zie 3.4.4.).

3.4.2 Opschorting door vernieuwing, al dan niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand

De eigenaar van een in de Inventaris opgenomen bedrijfsruimte kan opschorting van de heffing aanvragen op basis van een vernieuwingsvoorstel, conform artikel 2.6.7.0.1. van het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013. Het vernieuwingsvoorstel dient volgende documenten te omvatten:

- 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 dient eveneens te worden bijgevoegd.

Indien deze aanvraag wordt aanvaard, dan verleent het departement een opschorting van de heffing beperkt tot een termijn van 2 jaar vanaf de datum van de aanvraag tot opschorting aan het departement.

De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar een vernieuwingsvoorstel wordt ingediend, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden voor indiening en aanvaarding van dat voorstel.

De verleende opschortingstermijn kan éénmalig worden verlengd met hoogstens 2 jaar indien :

- 1° de aanvraag voor subsidiëring van de saneringswerkzaamheden, met toepassing van artikel 42,§1 van het decreet wegens budgettaire redenen niet kan worden ingewilligd;
- 2° de aanvaarde vernieuwing dermate buitengewone werkzaamheden omvat dat ze niet kan worden voltooid binnen de hogervermelde opschortingstermijn;
- 3° de aanvaarde vernieuwing vanwege economische, ruimtelijke, juridische of (milieu)technische redenen dermate complex is dat ze niet kan worden voltooid binnen de hogervermelde opschortingstermijn van twee jaar.

Er wordt met nadruk op gewezen dat de kenmerken van verwaarlozing en eventuele leegstand moeten beëindigd zijn vóór het einde van de verleende opschortingstermijn. Zoniet wordt de verleende opschortingstermijn als niet bestaande beschouwd en is de opgeschorte heffing vooralsnog verschuldigd voor deze termijn, vermeerderd met de intresten. De eigenaar dient derhalve bij de beëindiging van de kenmerken van verwaarlozing en eventuele leegstand de schrapping uit de Inventaris aan te vragen vóór het einde van de verleende opschortingsperiode.

3.4.3 Opschorting ingevolge een brownfieldconvenant

De eigenaar van een in de Inventaris opgenomen bedrijfsruimte kan, conform artikel 2.6.7.0.2. van het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, opschorting van de heffing aanvragen voor de bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een ontwerp brownfieldconvenant dat principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering, conform hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, voor zover de eigenaar actor is bij het brownfieldconvenant.



De aanvraag tot opschorting van de heffing moet gestaafd worden door een afschrift van het brownfieldconvenant en een verwijzing naar de beslissing van de Vlaamse Regering met toepassing van hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten.

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 leegstand beëindigd zijn.

De opschorting wordt verleend voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een aanvraag tot opschorting wordt ingediend die leidt tot een aanvaarding van het verzoek tot opschorting.

De opschorting wordt ongedaan gemaakt als de Vlaamse Regering beslist tot stopzetting van de onderhandelingen, vermeld in artikel 8, §3, eerste lid, van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, of als het brownfieldproject niet tijdig wordt gestart of gerealiseerd conform de voorwaarden, vermeld in het brownfieldconvenant. De opgeschorte heffingen zijn in die gevallen alsnog verschuldigd.

3.4.4 Opschorting ingevolge een conform verklaard bodemsaneringsproject

De eigenaar van een in de Inventaris opgenomen bedrijfsruimte kan, conform artikel 2.6.7.0.3. van het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, opschorting van de heffing aanvragen 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.

De aanvraag tot opschorting van de heffing moet gestaafd worden 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.

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, evenwel 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 beëindigd zijn.

De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een aanvraag tot opschorting wordt ingediend die leidt tot een aanvaarding van het verzoek tot opschorting.



3.4.5 Opschorting voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten

De eigenaar van een in de Inventaris opgenomen bedrijfsruimte kan, conform artikel 2.6.7.0.4. van het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, opschorting van de heffing aanvragen voor een termijn van 1 jaar, voor 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.

De opschorting kan worden verleend wanneer aan de hand van het verslag, opgemaakt door de erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM), van de provincie waarin de gemeente ligt, blijkt dat het leegstaande bedrijfsruimte onmiddellijk hergebruikt kan worden. De aanvraag tot opschorting van de heffing dient daarom gestaafd door het verslag opgemaakt door de erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM).

Er wordt met nadruk op gewezen dat de leegstand moet zijn beëindigd vóór het verstrijken van de verleende opschortingsperiode. Is dat niet het geval, dan wordt de opschortingsperiode als niet bestaande beschouwd, blijft de datum van opname in de Inventaris van kracht en is de opgeschorte heffing vooralsnog verschuldigd, vermeerderd met de intresten. De eigenaar dient derhalve de leegstand te beëindigen en de schrapping uit de Inventaris aan te vragen vóór het einde van de verleende opschortingsperiode.

De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een aanvraag tot opschorting wordt ingediend, die leidt tot een aanvaarding van het verzoek tot opschorting.

3.4.6 Opschorting ingevolge staving van de beëindiging van de vernieuwing en/of de leegstand

Zolang geen uitspraak werd gedaan over de aanvraag tot schrapping, wordt iedere heffing van ambtswege opgeschort.

3.4.7 Sancties

Hou er rekening mee dat indien de opschortingen verleend met toepassing van artikel 2.6.7.1.1, 2.6.7.2.1, 2.6.7.3.1, 2.6.7.4.1 en 2.6.7.5.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (zie 3.4.1 t.e.m 3.4.5.), bij het verstrijken van de toegestane opschortingstermijnen niet resulteren in een beëindiging van de verwaarlozing en/of de leegstand, de opgeschorte heffing alsnog verschuldigd is voor die termijnen, vermeerderd met de intresten.

Hou er ook rekening mee dat indien de eigenaar, aan wie opschorting van de heffing is verleend met toepassing van artikel 2.6.7.1.1, 2.6.7.2.1, 2.6.7.3.1, 2.6.7.4.1 en 2.6.7.5.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, overgaat tot overdracht van de aan de heffing onderworpen



bedrijfsruimte, de opgeschorte heffing, vermeerderd met de intresten, alsnog verschuldigd is voor de termijn waarvoor de opschorting is verkregen, tot de datum van de authentieke akte van overdracht.

In afwijking van voorgaand lid, blijft de opschorting van de heffing behouden als de eigenaar, aan wie een opschorting is verleend met toepassing van artikel 2.6.7.2.1, overgaat tot overdracht van de aan de heffing onderworpen bedrijfsruimte aan een actor bij het brownfieldconvenant.

3.5 De gemeentelijke inkomsten.

- *Gemeentelijk aandeel in de heffing.*

De gemeenten die hun gemeentelijke lijst hebben ingestuurd vóór 1 maart van het kalenderjaar hebben recht op 20 % van de elk jaar geïnde heffingen, interesten en administratieve geldboetes niet meegerekend, die betrekking hebben op de bedrijfsruimten die op hun grondgebied zijn gelegen. Gemeenten die hun gemeentelijke lijst te laat of niet volgens de bepalingen van het uitvoeringsbesluit hebben ingestuurd, verliezen gedurende drie jaar hun aanspraak op het gemeentelijk aandeel in de heffing.

4 FINANCIËLE ONDERSTEUNING VAN DE SANERINGSWERKZAAMHEDEN IN HET KADER VAN DE VERNIEUWING.

De financiële ondersteuning van de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen is met ingang van 1 januari 2025 stopgezet.

Er zijn geen kredieten beschikbaar zodat nieuwe aanvragen niet meer mogelijk zijn.

5 KAN IK ONTEIGEND WORDEN ?

Een onteigening ten algemenen nutte kan inderdaad gebeuren, indien :

- 1° de eigenaar geen voorstel tot vernieuwing ingediend heeft binnen een periode van 1 jaar vanaf de opname van de bedrijfsruimte in de inventaris;
- 2° de vernieuwingswerkzaamheden, zoals die werden vermeld in de basisstudie, definitief zijn stopgezet zonder dat aan de leegstand en/of verwaarlozing een einde is gekomen.



