



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 11 DECEMBER 2025

Aanwezig :

Anita Ceulemans, voorzitter

Jeroen Baert, burgemeester

Tom Dewandelaere, Linde Peeters, Andy Janssens, schepenen

Patrick Marnef, Hans Verreyt, Nourdine Elkaouakibi, Eddy Van Der Taelen, Christel De

Coninck, Ann De Smedt, Fatiha Haouat, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Ali Manzo,

Maaïke De Maeyer, Rudy Van Rompaey, Kimberly Van Assche, Annick Zaman, Vicente

Pascual Termens, raadsleden

Peter De Ridder, schepen

Ilias El Hajjami, Vertrouwenspersoon

Lize Van Dijck, algemeen directeur

Verontschuldigd :

Tibo Roekaerts, schepen

Heidi Verhoeven, Hans Heeman, Steffen De Langhe, raadsleden

In openbare zitting vergaderd,

DIENST FINANCIËN - BEL 14 - BELASTINGREGLEMENT OP DE LEEGSTAANDE EN/OF VERWAARLOOSDE BEDRIJFSRUIMTEN - AANSLAGJAAR 2026-2031 - HERNIEUWING (GR/2025/330)

Voorgeschiedenis

In de collegezitting van 25/11/2013 werd beslist dit dossier naar de gemeenteraad te verzenden met voorstel dit reglement ongewijzigd te herstemmen voor een periode aanvang nemend op 01/01/2014 en eindigend op 31/12/2019

In de gemeenteraadszitting van 05/12/2013 werd dit reglement gestemd voor een periode aanvang nemend op 01/01/2014 en eindigend op 31/12/2019.

In de gemeenteraadszitting van 19/12/2019 werd dit reglement gestemd voor een periode aanvang nemend op 01/01/2020 en eindigend op 31/12/2026.

Feiten en context

Omwille van de financiële toestand van de gemeente is het noodzakelijk belastingen te heffen en retributies te vorderen ter recuperatie van gemaakte kosten.

Het gemeentebestuur wenst een actief en efficiënt pandenbeleid te voeren waarbij leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten maximaal wordt bestreden.

Juridische gronden

- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51
- Omzendbrief ABB2019/2 van 15/02/2019 betreffende de coördinatie van de onderrichtingen over de gemeentefiscaliteit.

Adviezen en argumenten

De gemeenteraad beslist om het bestaande belastingreglement op de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten in te trekken en een hernieuwd reglement te stemmen aanvang nemende op 01/01/2026 en eindigend op 31/12/2031.

Financiële weerslag

Financiële weerslag van toepassing: NEEN

Visum van toepassing: NEEN

Stemming:

Met 18 stemmen voor (Anita Ceulemans, Jeroen Baert, Tom Dewandelaere, Linde Peeters, Andy Janssens, Patrick Marnef, Hans Verreyt, Eddy Van Der Taelen, Christel De Coninck, Ann De Smedt, Carla Herremans, Johan Van Limbergen, Maaïke De Maeyer, Rudy Van Rompaey, Kimberly Van Assche, Annick Zaman, Vicente Pascual Termens, Peter De Ridder), 3 onthoudingen (Nourdine Elkaouakibi, Fatiha Haouat, Ali Manzo)

Besluit

Art.1: Er wordt voor een periode aanvang nemend op 01/01/2026 en eindigend op 31/12/2031, een jaarlijkse belasting geheven op de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

Dit zijn bebouwde onroerende goederen, gelegen op een terrein met een minimum kadastrale oppervlakte van 500 m², die in hoofdzaak gediend hebben voor een economische activiteit en die geheel of gedeeltelijk leegstaan en/of geheel of gedeeltelijk verwaarloosd zijn.

Een economische activiteit is iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw, opslag- of administratieve activiteit uitgeoefend door bedrijven, ondernemingen of zelfstandigen. In dat opzicht is bepalend de laatste hoofdactiviteit of, voor nieuwe bedrijfsruimten, de bestemming die aan de gebouwen werd gegeven. De bestemming vermeld op de bouwvergunning is hierbij determinerend.

De economische activiteit moet plaatsvinden of plaatsgevonden hebben in het hoofdgebouw. Uitgesloten van de toepassing van dit besluit zijn bedrijfsruimten waarin de woning van de eigenaar(s) een niet-opsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het gebouw en door deze laatste(n) zelf nog effectief benut wordt als hoofdverblijfplaats.

Art.2: Deze belasting is van toepassing voor de bedrijfsruimten die op 30 januari van het aanslagjaar :

- 1) door de bevoegde overheid in het belang van de openbare veiligheid bouwvallig verklaard zijn
- 2) ter vrijwaring van de openbare veiligheid of -gezondheid, saneringswerken of -maatregelen kregen opgelegd
- 3) uitwendige tekenen van gehele verwaarlozing vertonen, zijnde: een algemeen gebrek aan de structuur van de bedrijfsruimte, de buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen en liften ...).

Een gebrek is algemeen indien het zich voordoet over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of breedte

4) uitwendige tekenen van gedeeltelijke verwaarlozing vertonen, zijnde: minimum twee beperkte gebreken aan de structuur van de bedrijfsruimte, de buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen en liften ...).

Een gebrek is beperkt indien het betrekking heeft op de helft of minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of breedte, m.a.w. plaatselijk, niet-uitgebreid, gelokaliseerd is.

5) gedurende minstens één jaar niet meer in gebruik zijn, d.i. vanaf het ogenblik dat 50 % van de totale vloeroppervlakte van de constructie(s) niet rationeel benut wordt. Leegstand heeft niet alleen betrekking op het hoofdgebouw, maar ook op alle ondergeschikte gebouwen. Gebreken van welke omvang ook die de stabiliteit of de veiligheid in het gedrang brengen alsmede vochtindringing geven steeds aanleiding tot toepassing van de belasting.

Art.3: De belasting bedraagt 10,00 EUR per vierkante meter bebouwde oppervlakte van het grondvlak van de beschouwde bedrijfsgebouwen, vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen. De belastbare oppervlakte wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. Iedere begonnen vierkante meter wordt als volledige vierkante meter aangerekend. De minimumaanslag bedraagt 5.000,00 EUR per lokaliteit.

Art.4: De belasting bezwaart het eigendom en is hoofdelijk en onverdeelbaar verschuldigd voor een gans aanslagjaar door diegene die op 30 januari van het aanslagjaar eigenaar is van het belaste onroerend goed, hetzij in voorkomend geval, door de erfpachter of de opstalhouder en subsidiair door de eigenaar.

Art.5: Zijn van deze belasting vrijgesteld:

- de natuurlijke en rechtspersonen met betrekking tot de gebouwen gelegen binnen een bij KB goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor een bouwvergunning geweigerd werd wegens een in voorbereiding zijnde plan.

- de natuurlijke en rechtspersonen met betrekking tot de onroerende goederen die getroffen zijn door een ramp, zoals bepaald door de daartoe bevoegde overheid, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de ramp.

- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de door hen erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

- de onroerende goederen die zijn beschermd krachtens de vigerende decretale bepalingen tot bescherming van monumenten en stads- & dorpsgezichten en waarvoor de bevoegde overheid attesteert dat het beschermde onroerende goed in de bestaande toestand mag bewaard blijven

Art.6: De belastingonthefving zal verleend worden:

- aan de belastingplichtige die schriftelijk voor 15 november van het aanslagjaar aan het College van Burgemeester en Schepenen het bewijs voorlegt dat de belastbare toestand in de loop van het aanslagjaar beëindigd werd om reden dat:

1) het goed niet meer getroffen is door een maatregel houdende bouwvallig verklaring.

2) de saneringswerken of -maatregelen bedoeld in artikel 2.2° uitgevoerd werden.

3) het goed niet meer geheel of gedeeltelijk bouwvallig is en niet meer in geheel of gedeeltelijk vervallen toestand verkeert.

4) het goed, met inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften, afgebroken werd en het pand van alle puin werd bevrijd.

5) meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte van de bebouwde constructie opnieuw rationeel benut wordt

- aan de eigenaar die schriftelijk voor 15 november van het aanslagjaar aan het College van Burgemeester en Schepenen één van volgende bewijsstukken voorlegt ter staving:

a) goedgekeurde bouwvergunning en attest begin der werken

b) facturen die de aan de gang zijnde renovatiewerken aan het belaste pand voldoende bevestigen

Deze vrijstelling wordt slechts twee opeenvolgende aanslagjaren toegestaan.

- voor de onroerende goederen die zijn beschermd krachtens de vigerende decretale bepalingen tot bescherming van monumenten en stads- & dorpsgezichten en waarvoor een restauratiepremedossier werd ingediend en ontvankelijk verklaard bij de bevoegde overheid.

Art.7: Deze belasting kan, inzake eenzelfde eigendom, niet gecumuleerd worden met de belasting op de onbebouwde bouwgronden en kavels of met de belasting op de onbebouwde gronden gelegen in industriegebied en palende aan een voldoende uitgeruste openbare weg of met de belasting op de verwaarloosde en/of leegstaande woningen en gebouwen

Art.8: De verkoper van een gebouwd onroerend goed behorend tot één der categorieën vermeld in artikel 1, is verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, bij ter post aangetekende brief aan de gemeente mee te delen:

- 1) de volledige identiteit en adres van de nieuwe eigenaar.
- 2) datum van de akte en naam van de notaris .
- 3) nauwkeurige aanduiding van het verkochte pand.

Art.9: De belastingplichtige is gehouden voor 1 oktober van het aanslagjaar spontaan aangifte te doen op een daartoe voorbestemd formulier dat door de gemeente ter beschikking wordt gesteld.

Bij gebreke van een aangifte of bij onvolledige, onjuiste of onnauwkeurige aangifte binnen de gestelde termijnen, wordt de belastingplichtige ambtshalve belast volgens de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt, onverminderd het recht van bezwaar en beroep.

Vooraleer over te gaan tot de ambtshalve vaststelling van de belasting, betekent het College van Burgemeester en Schepenen aan de belastingplichtige, per aangetekend schrijven de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen waarop de aanslag is gebaseerd, evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting. De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen te rekenen van de derde werkdag die volgt op de verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk te formuleren.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met

- 10 % bij een eerste overtreding,
- 100 % bij een tweede overtreding
- 200 % bij respectievelijk een derde of meer dan drie overtredingen, met dien verstande dat een correcte aangifte gedurende twee opeenvolgende jaren de goede trouw in hoofde van de belastingplichtige volledig herstelt.

Het bedrag van deze verhoging wordt ingekohierd.

Ingeval van weigering om een fiscale controle te laten uitvoeren of weigering om boeken of bescheiden voor te leggen : een bijkomende administratieve geldboete van 100,00 EUR op te leggen.

Art.10: De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen terzake gebeurt volgende de modaliteiten vervat in het gelijknamig decreet van 30/05/2008 en haar aanpassingen.

Art.11: Indien geen bezwaren worden ingediend gedurende het openbaar onderzoek, dan zal deze belastingverordening als definitief aanzien, aan de hogere overheid worden toegezonden in toepassing van de regels over het bestuurlijk toezicht.

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

Aldus gedaan in zitting datum voormeld

De voorzitter,
Anita Ceulemans

De algemeen directeur,
Lize Van Dijck

Voor éénsluitend afschrift,
Boom, 12 december 2025

De voorzitter,
Anita Ceulemans