

Het registratieattest leegstand bedrijfsruimten: een verdoken valkuil?

De leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten is voor de Vlaamse overheid een doorn in het oog. Een langdurige leegstand en verwaarlozing heeft immers onvermijdelijk een nefaste invloed op de directe omgeving. De Vlaamse overheid zet dan ook sterk in op het voorkomen van het stedelijk verval.

1 Wetgevend kader

Via het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten is het mogelijk dat bedrijfsruimten worden opgenomen op de inventaris van leegstaande en/ of verwaarloosde bedrijfsruimten, hetgeen in een latere fase aanleiding kan geven tot het verschuldigd zijn van een leegstandsheffing.

Hoewel leegstand en verwaarlozing vaak in één adem genoemd worden, is het evenwel belangrijk om deze toch te onderscheiden. Een leegstaand pand is immers niet steeds een verwaarloosd pand of omgekeerd.

2 Leegstand van een bedrijfsruimte

Een ruimte wordt pas als een bedrijfsruimte in de zin van dit decreet aanzien wanneer er sprake is van een perceel of een verzameling van percelen waarop:

- zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt (hetgeen elk gebouw of gedeelte van een gebouw is waarin een economische activiteit plaatsvindt of heeft plaatsgevonden.);
- dat als één geheel te beschouwen is en toebehoort aan dezelfde eigenaar;
- en een minimale oppervlakte van 5 aren heeft.

Daarnaast is er slechts sprake van 'leegstand' wanneer wordt vastgesteld dat een pand voor meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt benut. Het bepalen van deze grens is meer dan eens voer voor discussie.

Ook het begrip 'effectief benut' is voor interpretatie vatbaar. Algemeen wordt aangenomen dat het gebruik rationeel moet zijn. Het louter naast elkaar plaatsen van lege dozen kan volgens de overheid dan ook niet aanzien worden als een rationeel gebruik.

3 Verwaarlozing van een bedrijfsruimte

Een bedrijfsruimte kan eveneens verwaarloosd zijn. 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.

Bij vaststelling van gebreken met betrekking tot de stabiliteit of de veiligheid van de bedrijfsruimte wordt deze steeds opgenomen in de inventaris.

4 De opname in de inventaris

Een opname in de inventaris is steeds een gevolg van de opname op de gemeentelijke lijst van leegstaande en/ of verwaarloosde bedrijfsruimten die elke gemeente ieder jaar voor 1 maart moet opstellen.

Vervolgens beslist het departement Omgeving binnen de 90 dagen na ontvangst van deze lijst om de bedrijfsruimte al dan niet in de inventaris op te nemen.

De opname dient vervolgens binnen de 15 dagen betekend te worden aan de eigenaar(s) van het pand. Dit gebeurt door middel van een aangetekende brief met registratieattest. Dit attest maakt melding van de motivering van de registratie, de datum van opname, een indicatieve raming van de eventueel later te betalen heffing alsook de vermelding van de mogelijkheid om binnen de 30 dagen na betekening beroep tegen de opname aan te tekenen.

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.

Bij afwijzing van het beroep kan een gerechtelijke procedure voor de Rechtbank van Eerste Aanleg worden opgestart doch enkel en alleen wanneer het administratief beroep werd afgewezen.

5 Schrapping uit de inventaris

De eigenaar van de bedrijfsruimte kan de schrapping uit de inventaris aanvragen in geval van beëindiging van de leegstand of in geval van een beslissing tot onteigening van het pand.

6 Heffing op leegstand

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 die te betalen is door de eigenaar van het pand zal nooit minder dan 3.700 euro bedragen en wordt berekend op basis van het geïndexeerd kadastraal inkomen (KI) zoals gekend op 1 januari van het aanslagjaar.

Tegen deze belasting kan de eigenaar desgevallend hoger beroep aantekenen bij de Vlaamse Belastingdienst en dit binnen een periode van drie maanden. Deze termijn vat aan de derde werkdag die volgt op de verzendingsdatum van het aanslagbiljet.

Naast deze gewestelijke heffing kunnen de gemeenten eveneens opcentiemen toepassen. Zodoende kan het bedrag van de heffing zeer snel hoog oplopen.

Besluit

De opname van een bedrijfsruimte in de inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten lijkt op het eerste zicht een louter administratieve handeling met slechts een beperkte impact. Bij onoplettendheid kan deze opname later evenwel alsnog een aanzienlijk financiële aderlating betekenen. Wacht dan ook niet tot aan de derde opeenvolgende opname om actie te ondernemen. Indien u hieromtrent nog bijkomende vragen zou hebben, staan wij steeds ter uwer beschikking.

Dieter Torfs
Associate
dieter.torfs@adlex.be

T: +32 89 32 23 00
F: +32 89 35 66 01
Grotestraat 122
B - 3600 Genk

Rechtsdomeinen

- Privaat bouwrecht
- Verzekerings- en aansprakelijkheidsrecht

