

Departement Leefmilieu en Infrastructuur

16 JUNI 1995. - Omzendbrief betreffende de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het uitvoeringsbesluit d.d. 10 mei 1995.

Aan :

de heren Provinciegouverneurs;
de gemeentebesturen;
de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen.

Teneinde een correcte toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het besluit van de Vlaamse regering van 10 mei 1995 tot uitvoering van hogervermeld decreet te bewerkstelligen, worden hierna een aantal toelichtingen en aanbevelingen verstrekt.

I. - Toepassingsgebied en definities

Dit decreet is van toepassing op alle onroerende goederen met een minimum kadastrale oppervlakte van 5 are, met een opstand die onderworpen is aan de verplichting tot bouwvergunning, ongeacht de staat van afwerking en/of verval, die in hoofdzaak gediend hebben voor een economische activiteit en die geheel of gedeeltelijk leegstaan en/of geheel of gedeeltelijk verwaarloosd zijn.

a) minimale oppervlakte :

Het uitgangscriterium hierbij is de kadastrale oppervlakte, evenwel niet alleen van het kadastrale perceel of de percelen waarop de bedrijfsruimte gelegen is, maar ook van alle aangrenzende percelen toebehorend aan dezelfde eigenaar(s), die er één geheel mee vormen. Hierbij dient er op gewezen dat aangrenzende percelen die werden overgedragen hetzij aan vennootschappen waarin de vroegere eigenaar(s) van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks participeert of participeren voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap, hetzij aan bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, moeten beschouwd worden als niet vervreemd, aangezien het decreet deze overnemers niet beschouwt als nieuwe eigenaars, dit met de bedoeling ontwijkingen te voorkomen.

b) opstand die onderworpen is aan de verplichting tot bouwvergunning, ongeacht de staat van afwerking en/of verval :

Deze formulering beoogt naast de modale toepassing twee extremiteiten te vatten :

- niet alleen restanten van een bedrijfsruimte boven maar ook onder het maaiveld (bv. niet verwijderde funderingen) zijn voldoende criterium voor opname op de gemeentelijke lijst;

- nieuwe bedrijfsruimten, ongeacht hun staat van afwerking, die leegstaan dienen op de gemeentelijke lijst opgenomen te worden na 2 jaar na de betekening van het kadastraal inkomen zoals bepaald in artikel 495 van het Wetboek Inkomstenbelastingen, zelfs indien ze nooit effectief in gebruik werden genomen. De bestemming vermeld op de bouwvergunning is hierbij determinerend.

c) in hoofdzaak gediend hebben voor een economische activiteit :

Als economische activiteit wordt beschouwd : iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag- of administratieve activiteit uitgeoefend door bedrijven, ondernemingen of zelfstandigen. Ter zake is bepalend de laatste hoofdactiviteit of voor nieuwe bedrijfsruimten de bestemming die aan de gebouwen in de bouwvergunning werd gegeven. De economische activiteit moet plaatsvinden of plaatsgevonden hebben in het hoofdgebouw. Ondergeschikte gebouwen waar andere activiteiten in plaats vonden of nog steeds vinden, zijn niet bepalend voor de definitie als bedrijfsruimte. Zij worden als één geheel beschouwd met het hoofdgebouw. Leegstands- of verwaarlozingsaspecten van deze ondergeschikte gebouwen dienen dan ook in rekening gebracht te worden.

d) geheel of gedeeltelijk leegstaand :

Een bedrijfsruimte wordt als leegstaand beschouwd vanaf het ogenblik dat 50 % van de totale vloeroppervlakte (over alle niveaus, gemeten binnen de muren) van de gehele bedrijfsruimte niet effectief benut wordt. Een loutere opslagactiviteit wordt gerelateerd aan de effectieve vloerbezetting. Indien een eigenaar bv. de opname tracht te ontlopen door op ieder niveau één vat te stockeren vanuit de argumentatie dat alle niveaus benut worden voor opslag, zal de effectieve vloerbenutting van de vaten gerelateerd worden aan de totale vloeroppervlakte. De oppervlakte die het aantal roerende goederen inneemt, wordt m.a.w. procentueel berekend t.o.v. de totale vloeroppervlakte. Bovendien dient de effectieve vloerbezetting rationeel te zijn. Het bv. horizontaal naast elkaar plaatsen van 100 houtspaanderplaten is duidelijk geen rationeel gebruik van de ruimte.

e) geheel of gedeeltelijk verwaarloosd :

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

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

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

Een bedrijfsruimte dient slechts opgenomen te worden op de gemeentelijke lijst indien ze minimaal twee beperkte of één algemeen gebrek vertoont. De gemeentebesturen worden verzocht terzake voldoende gereserveerdheid te hanteren en geen heksenjacht te ontketenen.

Gebreken van welke omvang ook die de stabiliteit of de veiligheid in het gedrang brengen, geven steeds aanleiding tot opname op de gemeentelijke lijst. Hetzelfde geldt voor vochtindringing.

Volgende bedrijfsruimten zijn uitgesloten van de toepassing van het decreet en dienen bijgevolg niet opgenomen te worden in de inventaris.

1. De bedrijfsruimten waarin de woning van de eigenaar(s) een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het gebouw en door deze laatste(n) zelf nog effectief benut wordt als hoofdverblijfplaats.

De aandacht wordt erop gevestigd dat het de eigenaar zelf of één van de eigenaars moet zijn die de woning effectief betreft en dus geen ascendent, descendent of ander familielid. Bovendien dient het adres op naam van de eigenaar ingeschreven te zijn in de bevolkingsregister als hoofdverblijfplaats. Aangezien deze situatie vrij snel kan evolueren, wordt de gemeentebesturen aangeraden de gebruikstoestand jaarlijks te evalueren.

Een woning wordt als afsplitsbaar beschouwd ten opzichte van de bedrijfsruimte indien zij na sloop van de bedrijfsruimte als een afzonderlijke volwaardige woning kan worden beschouwd die voldoet aan de bouwfysische vereisten. Een beoordeling terzake is zeker niet eenvoudig. Om die reden worden de gemeentebesturen verzocht ~~uiterst~~ gereserveerd te werk te gaan en in geval van twijfel, de eigenaar het voordeel van de twijfel te gunnen. Als stelregel zou het billijk zijn een woning als niet-afsplitsbaar te beschouwen vanaf het ogenblik dat de kosten inherent aan de instandhouding van de woning bij sloop van de bedrijfsruimte meer dan 20 % van de venale waarde van het resterend goed zouden belopen.

2. De bedrijfsruimten waarop een onteigeningsbeslissing rust of waarvoor een gemeenteraadsbeslissing tot onteigening werd genomen.

De opname van deze door een overheid gehypothekeerde goederen in de inventaris zou niet billijk zijn. Evenwel worden de gemeentebesturen verzocht alle onder deze categorie ressorterende bedrijfsruimten waarvoor geen effectieve onteigening werd doorgevoerd binnen 5 jaar na de beslissing tot onteigening uitdrukkelijk te signaliseren aan de administratie. Deze kan dan, indien nodig, de gepaste maatregelen nemen. Bovendien wordt erop gewezen dat het inzetten van de onteigeningsprocedure door een gemeenteraadsbeslissing reeds voldoende element vormt om een bedrijfsruimte niet in de inventaris op te nemen.

3. De bedrijfsruimten die in het kader van het decreet van 3 maart 1976 beschermd zijn als monument of als stads- of dorpsgezicht of die bij ministerieel besluit opgenomen zijn in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van dit decreet.

De gemeentebesturen dienen de bedrijfsruimten bedoeld in de laatste groep waarvoor binnen 1 jaar na de publicatie van het ontwerp van lijst tot bescherming in het *Belgisch Staatsblad*, geen beschermingsbesluit werd genomen, opnieuw te betrekken in hun eerstvolgende actualisatie van de gemeentelijke lijsten.

II. - De gemeentelijke lijst.

De door de gemeente jaarlijks op te stellen lijst van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten dient ingevuld te worden op een geprogrammeerde diskette, haar bezorgd door de administratie.

Op deze diskette dienen per bedrijfsruimte navolgende gegevens vermeld te worden :

1. het adres van het betrokken goed : het betreft hier wel degelijk de ligging van het goed en niet het adres van de eigenaar(s) of van de maatschappelijke zetel.

2. de identificatiegegevens van de eigenaar(s) : naam, voornamen en adres van de eigenaar(s) of naam en adres van de maatschappelijke zetel indien de bedrijfsruimte eigendom is van een vennootschap.

3. het bedrag van het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : zoals reeds gesteld onder 1. a), betreft het hier niet alleen het K.I. van het perceel of de percelen waarop de bedrijfsruimte gelegen is, maar ook van alle aangrenzende percelen toebehorend aan dezelfde eigenaar(s), die er één geheel mee vormen. Het te vermelden K.I. is het niet-geïndexeerd K.I., dit om alle mogelijke misverstanden te vermijden. De indexering ervan zal nadien centraal gebeuren om de gelijkvormigheid te waarborgen;

4. de kadastrale gegevens : afdeling, sectie, perceelsnummer plus kadastrale oppervlakte (dus niet de gemeten oppervlakte);

5. in geval van leegstand : de totale vloeroppervlakte met het werkelijk benuttingspercentage. De totale vloeroppervlakte wordt berekend binnen de muren en dit voor alle niveaus of verdiepingen. Voor de berekening van de effectieve vloerbenutting wordt verwezen naar punt 1. d);

6. in geval van verwaarlozing : een uitgebreide beschrijving van de aard en de omvang van de vastgestelde gebreken. Er wordt nogmaals op gewezen dat bedrijfsruimten met slechts één beperkt gebrek niet dienen opgenomen te worden in de gemeentelijke lijst. Anderzijds dient de beschrijving van de vastgestelde gebreken zeer nauwkeurig te zijn, aangezien zij de rechtsgrond vormen voor opname in de inventaris en later voor de heffing en bijgevolg bij onvoldoende en/of onnauwkeurige verantwoording door de eigenaar(s) ter discussie zullen gesteld worden;

7. een beschrijving van de laatste hoofdactiviteit(en) die in het betrokken goed plaatsvond(en) of voor nieuwe bedrijfsruimten de bestemming die aan de gebouwen gegeven werd : het betreft hier duidelijk de laatste effectieve functie : een voormalige bedrijfsruimte die nadien een loutere woonfunctie kreeg en inmiddels leegstaat en/of verwaarloosd is, valt buiten de toepassing van dit decreet;

8. de bestemmingsvoorschriften die van toepassing zijn volgens het gewestplan, volgens een algemeen plan van aanleg en/of volgens één of meerdere bijzondere plannen van aanleg overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw : deze informatie is wenselijk voor het inhoudelijk beoordelen van vernieuwingsvoorstellen en is determinerend voor de herbestemmingspotentialiteiten;

9. indien op het betrokken goed een onteigeningsmachtiging rust : de datum van de machtiging en de instantie waaraan de onteigeningsbevoegdheid werd verleend; het dient hier niet om een ministeriële machtiging te gaan; een beslissing van de gemeenteraad tot het inzetten van de procedure is reeds een voldoende bezwarend element;

10. indien het betrokken goed werd beschermd als monument of als stads- of dorpsgezicht of werd opgenomen bij ministerieel besluit is een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van het decreet van 3 maart 1976 ter bescherming als monument of stads- of dorpsgezicht : de datum en de aard van het betrokken besluit;

11. een omschrijving van de aard van het gebouw : hiermee wordt vooral beoogd informatie te bekomen over de gebruikte materialen, de herbestemmingspotentialiteiten, de omvang van het verval of de staat van afwerking.

De gemeentelijke lijst dient opgesteld te worden per deelgemeente, zoals deze bestonden voor de fusie van de gemeenten van 1 januari 1977, en alfabetisch gerangschikt op naam van de eigenaars.

De lijst dient jaarlijks geactualiseerd. Daartoe wordt ieder jaar door de administratie vóór 1 januari aan de gemeentebesturen een diskette overgemaakt van de per 1 december van het lopende dienstjaar geïnventariseerde bedrijfsruimten in de betrokken gemeente. Indien de gemeente van oordeel is dat een geïnventariseerde bedrijfsruimte niet langer dient opgenomen te worden op de gemeentelijke lijst, dient zij in de daartoe bestemde rubriek uitvoerig haar zienswijze te motiveren.

Indien de gemeente van oordeel is dat er op haar grondgebied geen onroerende goederen voorkomen die in aanmerking komen voor opname op de gemeentelijke lijst, dient op de diskette een " nihil "-vermelding ingebracht te worden.

Eén exemplaar van de diskette met de gemeentelijke lijst dient vóór 1 maart van het kalenderjaar overgemaakt te worden aan het Vernieuwingsfonds, Administratie Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, Bestuur Ruimtelijke Ordening, Zandstraat 3 te 1000 Brussel.

Dit impliceert dat het onderzoek ten velde en het opmaken van de gemeentelijke lijst dient afgerond te zijn voor einde februari. Vooral voor de de grotere gemeenten en de steden en voor een aantal gemeenten met een verouderd patrimonium zal de eerste opmaak van de gemeentelijke lijst en vrij belangrijke en belastende opdracht zijn. Er wordt dan ook uitdrukkelijk gevraagd dat de respectievelijke besturen nu reeds de nodige organisatorische voorbereidingen zouden treffen.

Een tweede exemplaar van de diskette dient gelijktijdig toegezonden te worden aan de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie waartoe de gemeente behoort. De GOM's worden verzocht eventuele bemerkingen bij of aanvullingen op de gemeentelijke lijst schriftelijk kenbaar te maken aan de Administratie binnen 30 kalenderdagen na ontvangst van het duplicaat van de gemeentelijke lijst en uiterlijk vóór 1 april van het kalenderjaar. De aandacht van de GOM's wordt erop gevestigd dat zij geen wijzigingen mogen aanbrengen aan de gemeentelijke lijst.

Indien een gemeente de lijst niet, niet tijdig of niet volgens de bepalingen van het decreet of het uitvoeringsbesluit overmaakt, kan de administratie in haar plaats treden.

Hiertoe zal de administratie de betrokkene gemeente aangetekend in gebreke stellen. Indien de gemeente niet binnen 15 kalenderdagen na de betekening een gepast gevolg verleent aan de ingebrekestelling kan de administratie in haar plaats treden. Alle kosten inherent aan deze in de plaatsstelling vallen ten laste van de betrokken gemeente. Tevens zal aan de betrokken gemeente gedurende 3 jaar te rekenen vanaf het jaar van ingebrekestelling het forfaitair bedrag van 20 % van de elk jaar geïnde heffingen, interesten en administratieve geldboetes niet meegerekend, niet doorgestort worden voor wat de heffingen betreft op de onroerende goederen die op hun grondgebied zijn gelegen.

II. - De registratie

Binnen de 90 kalenderdagen na ontvangst van de gemeentelijke lijsten en uiterlijk vóór 1 juni van het kalenderjaar besluit de administratie tot al dan niet registratie in de inventaris.

Binnen de 15 kalenderdagen na de officiële registratie in de inventaris betekent de administratie via een aangetekend schrijven een registratieattest aan de eigenaar(s) van het geregistreerde goed. Op dit attest staan minimaal volgende gegevens vermeld :

- de reden van de opname in de inventaris;
- de datum van opname;
- de mogelijkheid van en de wijze waarop beroep kan aangetekend worden,
- het bedrag van de heffing bij in gebreke blijven en het jaar waarin men heffingsplichtig wordt.

Jaarlijks, uiterlijk op 31 augustus, wordt door de administratie een uittreksel van de in de inventaris geregistreerde onroerende goederen betekend aan de gemeente voor de bedrijfsruimten gelegen op haar grondgebied. Binnen dezelfde periode wordt aan de respectievelijke GOM's een uittreksel overgemaakt van de in inventaris geregistreerde onroerende goederen in de betrokken provincie.

III. - Overdracht van een geregistreerd goed

Indien een onroerend goed dat in de inventaris is geregistreerd, wordt overgedragen, dient de instrumenterende ambtenaar binnen de 30 kalenderdagen na het verlijden van de akte via een aangetekend schrijven de administratie hiervan in kennis te stellen, onder toevoeging van volgende gegevens :

- een voor eensluidend verklaard afschrift van het registratie-attest,
- de volledige identiteit en het adres van de vroegere en de nieuwe eigenaar(s);
- in geval van vennootschappen : de statuten van zowel de overdragende als de overnemende vennootschap en de lijst van de bestuurders en de aandeelhouders (in zoverre deze nominatim gekend zijn);
- de datum van de akte;
- een verklaring op eed dat :
 - a) de vroegere eigenaar(s) van het onroerend goed wel of niet voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap rechtstreeks of onrechtstreeks participeert in de verwervende vennootschap,
 - b) de vroegere eigenaar(s) wel of niet bloed- of aanverwantschapsbanden tot en met de derde graad heeft met de verwervende eigenaar(s).

V. - Beroep van de eigenaar(s) tegen de registratie in de inventaris

De eigenaar(s) van de geregistreerde bedrijfsruimte kan binnen 30 kalenderdagen na de betekening van het registratieattest via een aangetekend schrijven beroep aantekenen bij de Vlaamse regering tegen deze registratie. Het beroepsschrift dient gericht te worden aan de Vlaamse minister bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening, Zandstraat 3 te 1000 Brussel.

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

Indien binnen de voornoemde termijn geen beslissing werd betekend, kan de indiener van het beroep een aangetekend herinneringsschrift sturen. Binnen de 30 kalenderdagen na de betekening van dit herinneringsschrift dient de beslissing dan betekend te worden.

Gebeurt dit niet, wordt het beroep als ingewilligd beschouwd.

VI. - Bezwaar van derden tegen een niet-registratie in de inventaris

De gemeentebesturen dienen binnen de 30 kalenderdagen nadat zij het uittreksel van de geregistreerde bedrijfsruimten binnen de gemeente ontvangen hebben, minstens door middel van een aanplakbrief gedurende ten minste 10 kalenderdagen bekend te maken waar dit uittreksel ter inzage ligt voor derden en hoe deze derden bezwaar kunnen indienen tegen de niet-registratie van een bedrijfsruimte.

Het verdient aanbeveling dat het uittreksel alsmede de procedure voor bezwaar door derden jaarlijks ook zouden gepubliceerd worden in het gemeentelijk infoblad.

Iedere derde kan binnen 30 kalenderdagen na de bekendmaking van het ter inzage liggen van het uittreksel via een aangetekend schrijven 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.

De administratie nodigt binnen 30 kalenderdagen na betekening van het bezwaar de eigenaar(s) en/of de gemeente via een aangetekend schrijven 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 verantwoordingsstukken voor te leggen.

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

Wordt ingevolge het bezwaarschrift vooralsnog besloten tot registratie van het betrokken onroerend goed in de inventaris, wordt aan de eigenaar(s) alsnog een registratie-attest betekend. Deze kan, indien hij dit wenselijk acht, nog altijd de gewone beroepsprocedure voorzien voor de eigenaar(s) uitputten zoals besproken onder punt 5.

Het is belangrijk er in deze context op te wijzen dat indien het bezwaar van derden aanleiding geeft tot laattijdige registratie, de registratie uitwerking heeft vanaf de datum van indiening van het bezwaarschrift van de derde en dus niet vanaf het ogenblik van registratie van de gemeentelijke lijst in de inventaris of het ogenblik van uitspraak over het bezwaarschrift.

VII. - Schraping uit de inventarisities

Het decreet voorziet 4 mogelijke gronden die aanleiding geven tot schraping uit de inventaris :

1. de beëindiging van de gehele of gedeeltelijke leegstand en/of van de gehele of gedeeltelijke verwaarlozing;
2. het gebrek aan uitspraak over een beroep ingesteld door de eigenaar na het verstrijken van de termijn van 30 kalenderdagen na de betekening van het herinneringsschrijven;
3. een beslissing tot onteigening met uitzondering van de onteigening op grond van dit decreet, zoals besproken onder punt 11;
4. een opname bij ministerieel besluit in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van het decreet van 3 maart 1976 ter bescherming als monument of als stads- en dorpsgezicht.

In geval van beëindiging van de verwaarlozing of leegstand van een bedrijfsruimte stelt de eigenaar via een aangetekend schrijven de administratie hiervan in kennis met het verzoek om uit de inventaris te worden geschrapt. Hij kan hiertoe alle bewijsstukken bijvoegen die hij nodig acht. Zijn aanvraag tot schraping dient gestaafd te worden door een verklaring van de burgemeester die de beëindiging van de leegstand en/of verwaarlozing bevestigt.

De administratie betekent na onderzoek, hetzij op basis van de stukken hetzij na een onderzoek ter plaatse, de al dan niet aanvaarding van de aanvraag tot schraping binnen 30 kalenderdagen na de betekening ervan.

In geval de aanvraag wordt ingewilligd, wordt aan de eigenaar(s) een attest betekend met vermelding van de datum van schraping. Een afschrift van dit attest wordt binnen dezelfde termijn ter kennisgeving toegezonden aan de betrokken gemeente en aan de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij.

Indien er geen uitspraak wordt betekend binnen de termijn van 30 kalenderdagen, wordt de aanvraag tot schraping geacht aanvaard te zijn. Het attest van schraping zal dan aan de belanghebbende worden betekend op eenvoudig verzoek. Dezelfde regeling geldt in geval van gebrek aan uitspraak over het beroep ingesteld door de eigenaar na het verstrijken van de termijn van 30 kalenderdagen na de betekening van de herinneringsschrijven.

In geval van een onteigeringsbeslissing of het inzetten van een beschermingsprocedure volstaat het dat de eigenaar een door de burgemeester voor eensluidend verklaard afschrift van het betrokken besluit via een aangetekende zending overmaakt aan de administratie samen met zijn aanvraag tot schraping. Voor het overige loopt de procedure analoog met deze voorzien voor de beëindiging van de leegstand en/of verwaarlozing.

VIII. - De gemeentelijke inkomsten

Het uitvoeringsbesluit voorziet dat een bedrag van 20 % van de jaarlijks geïnde heffingen, interesten en administratieve geldboetes niet meegerekend aan de gemeente zal worden doorgestort, voor wat de heffingen betreft op de onroerende goederen die op hun grondgebied gelegen zijn, voor het einde van de tweede maand volgende op de maand waarop de verschuldigde heffing dient te worden voldaan en dit voor zover de heffing is geïnd. Laattijdig inningen zullen aan de gemeente worden doorgestort voor het einde van de tweede maand volgend op de maand waarin de inning effectief plaatsvond.

Daarnaast kan iedere gemeente kiezen uit de volgende twee opties :

- een eigen gemeentelijke belasting op leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- het toepassen van gemeentelijke opcentiemen op de heffing van het Vlaamse Gewest.

Het toepassen van gemeentelijke opcentiemen op de gewestelijke heffing is geen beletsel voor het toepassen van een eigen gemeentelijke belasting op leegstand en/of verwaarlozing van andere onroerende goederen dan bedrijfsruimten. Indien de gemeenten opcentiemen toepassen op de heffing van het Vlaamse Gewest, zullen ook deze door de administratie worden geïnd, dit ter verlichting van de gemeentelijke administratie. Gemeenten die besluiten tot heffing van dit opcentiem, maken per aangetekend schrijven en dit uiterlijk op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de heffing betekend wordt, een voor eensluidend verklaard afschrift van het betrokken gemeenteraadsbesluit over aan de administratie. Dit besluit dient duidelijk melding te maken van het aantal opcentiemen dat wordt geheven en van het feit dat de gemeente een beroep doet op de medewerking van de administratie met het oog op de invordering ervan.

IX. - Opschorting van de heffing

a) Ingevolge vernieuwing, al dan niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand.

De heffing wordt gedurende maximaal twee jaar, te rekenen vanaf de datum van de betekening van het vernieuwingsvoorstel opgeschort voor de onroerende goederen waarvoor op de datum van de vestiging van de heffing een aanvaarde vernieuwing geldt.

De eigenaar dient via een aangetekend schrijven een vernieuwingsvoorstel in te dienen bij de administratie. Dit voorstel omvat een basisstudie waarin het vernieuwingsproject omschreven wordt. In deze basisstudie moeten zijn opgenomen :

- een situatietekening die het mogelijk moet maken de ligging van het goed te bepalen ten opzicht van de onliggende bebouwing;
- een omschrijving van de aard en de omvang van de voorziene werken die de reden en opname in de inventaris moeten opheffen, alsook een kostprijsraming;
- de voorziene aanvangsdatum en de uitvoeringstermijn der werken;
- de bouwvergunning en de milieuvergunning ingeval deze vereist zijn volgens de aard der werken.

Een aanvraag tot opschorting dient eveneens bijgevoegd te worden.

De administratie onderzoekt de aanvraag in eerste instantie op haar volledigheid.

Wordt het voorstel onvolledig bevonden, dan wordt de aanvrager binnen 15 kalenderdagen na betekening van zijn voorstel hiervan schriftelijk in kennis gesteld met vermelding van de ontbrekende gegevens. Wordt het voorstel volledig bevonden wordt de aanvrager binnen dezelfde termijn hiervan par aangetekend schrijven in kennis gesteld. Indien binnen deze termijn geen beslissing wordt betekend, wordt het voorstel geacht volledig te zijn. De al dan niet aanvaarding van het vernieuwingsvoorstel samen met de eventuele vermelding van de opschorting moet aan de indiener betekend worden binnen de 30 kalenderdagen na de verzendingsdatum van het schrijven betreffende de volledigheid van het vernieuwingsvoorstel. Wordt deze termijn niet gerespecteerd, wordt het vernieuwingsvoorstel geacht aanvaard te zijn. De aanvrager zal in dit geval een opschorting gedurende 2 jaar genieten.

De opschortingstermijn kan eenmalig op eenvoudig verzoek verlengd worden met hoogstens 1 jaar, indien :

- het vernieuwingsvoorstel gekoppeld is aan een subsidieaanvraag in het kader van dit decreet en de aanvraag om subsidiëring wegens budgettaire redenen niet kan ingewilligd worden;
- de aanvaarde vernieuwing dermate buitengewone werkzaamheden omvat dat ze niet kunnen voltooid worden binnen de verleende opschortingstermijn.

Deze opschorting is als dusdanig niet gekoppeld aan het al dan niet bekomen van subsidies in het kader van dit decreet, maar kan er wel mee samenvallen.

b) Voor nieuwe eigenaars.

Nieuwe eigenaars die het volle eigendomsrecht genieten van een aan de heffing onderworpen onroerend goed, genieten een opschorting van de heffing gedurende 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van overdracht.

De definitie " nieuwe eigenaar " is in deze context zeer belangrijk.

Zij behoeven zelf geen aanvraag tot opschorting in te dienen, aangezien de instrumenterende ambtenaar de administratie van de nieuwe eigendomssituatie in kennis dient te stellen. De administratie zal hen ambtshalve een attest van opschorting overmaken.

c) Voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten.

De heffing kan via een aangetekend verzoek van de eigenaar(s) opgeschort worden voor de onroerende goederen die tengevolge van bedrijfseconomische omstandigheden geheel of gedeeltelijk leegstaan, maar die in goede staat worden gehouden zodat ze onmiddellijk opnieuw in gebruik kunnen genomen worden.

In deze gevallen wint de administratie alvorens een beslissing te nemen het advies in van de betrokken gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij of het leegstaande bedrijfsgebouw voor onmiddellijk hergebruik vatbaar is en of de perspectieven tot spoedig heringebruikname realistisch zijn.

Het advies van de GOM's is niet bindend. Bovendien worden de GOM's verzocht zich te hoeden voor enige vooringenomenheid. Indien de opschorting niet tot beëindiging van de leegstand heeft geleid, is de opgeschorte heffing immers vermeerderd met de intresten alsnog verschuldigd voor de opschortingstermijn.

d) Ingevolge staving van de beëindiging van de vernieuwing en/of de leegstand.

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

Algemene bemerking bij de opschortingen : indien de eigenaar(s) tijdens de opschortingstermijn en alvorens het onroerend goed geschrapt werd uit de inventaris, overgaat tot vervreemding van de bedrijfsruimte, vervalt de opschorting van ambtswege en is de opgeschorte heffing vooralsnog verschuldigd.

X. - Financiële ondersteuning van de saneringswerkzaamheden in het kader van de vernieuwing

Het decreet voorziet een subsidiëring van maximaal 100 % voor de saneringswerkzaamheden. De term " maximaal " impliceert dat indien voor dezelfde werkzaamheden vanwege andere instanties tegemoetkomingen worden genoten, deze in mindering zullen gebracht worden op de tegemoetkoming in het kader van dit decreet. Bovendien zal, indien de budgettaire middelen ontoereikend zouden zijn om alle subsidie-aanvragen in te willigen, op het jaarprogramma voorrang gegeven worden aan gefinancierde projecten.

Er dient evenwel op gewezen te worden dat er slechts een tegemoetkoming wordt verleend aan nieuwe eigenaars die maximaal 2 jaar eigenaar zijn en op voorwaarde dat de werkelijk gedragen saneringskosten minstens 1 000 000 F exclusief B.T.W. bedragen. De subsidie is van toepassing op de kosten exclusief B.T.W.

De aanvraag om financiële ondersteuning van de saneringswerkzaamheden dient volgende elementen te omvatten

- de basisstudie, zoals omschreven onder punt 9;
- in geval van privaatrechtelijke initiatiefnemers, het bewijs dat de aanvrager minstens 3 geregistreerde aannemers heeft geraadpleegd om een prijs offerte voor de saneringswerken te maken; indien de raming minimaal 5 000 000 F bedraagt, dient het bewijs geleverd te worden dat minstens 6 geregistreerde aannemers werden geraadpleegd;

- de akte van aankoop van het onroerend goed of het vonnis van de rechtbank houdende gerechtelijke onteigening;
- een raming van de mogelijke opbrengsten van de sanering;
- een verbintenis van de aanvrager geen werken uit te voeren alvorens de administratie haar goedkeuring heeft verleend;
- de verbintenis de ten onrechte verleende financiële tussenkomst ambtshalve terug te storten voor rekening van het vernieuwingsfonds.

Publiekrechtelijke rechtspersonen blijven daarnaast ook gehouden aan de naleving van het besluit van de Vlaamse regering van 21 juni 1989, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 7 maart 1991 houdende de vaststelling van de subsidiëeringsprocedures.

In het kader van de uitbetaling van de subsidies kunnen aan de initiatiefnemers voorschotten betaalbaar gesteld worden tot :

1° 30 % van de toegekende financiële tussenkomst bij ontvangst van een eensluidend verklaard afschrift van het bevel tot aanvang van de werken;

2° 60 % van de toegekende financiële tussenkomst, eventueel aangepast aan het bedrag van de vastleggingen in meer of in min verricht sedert de datum van het toekennen van de financiële tussenkomst, wanneer het bedrag van de uitgevoerde werken, vermeerderd met de contractuele herzieningen, zoals lijkt uit de vorderingsstaten en de daarbij horende facturen van de aannemer, 75 % van het onder 1° van dit artikel bedoelde voorschot overschrijdt;

3° 90 % van de toegekende financiële tussenkomst aan te passen, zoals vermeld in 2° wanneer het bedrag van de uitgevoerde werken, vermeerderd met de contractuele herzieningen, zoals blijkt uit de vorderingsstaten en de daarbij horende facturen van de aannemer, 75 % van het gecumuleerde voorschot, zoals bedoeld onder 2° van dit artikel, overschrijdt.

De bedragen van de voorschotten worden afgerond tot het lager liggend duizendtal.

Om een uitbetaling te bekomen dient de eigenaar volgende documenten over te maken aan de administratie :

- foto's die de graad van uitvoering bevestigen;
- een verklaring van de burgemeester die de uitvoeringsgraad bevestigt;
- een verzoek om uitbetaling, gestaafd door facturen van geregistreerde aannemers.

De initiatiefnemers dienen er rekening mee te houden dat verrekeringen slechts betoelaagbaar zijn in zoverre zij voorafgaandelijk aan de uitvoering ervan werden goedgekeurd door de administratie.

Indien uit de eindafrekening blijkt dat de uiteindelijke werkelijk gedragen saneringskosten niet minstens 1 000 000 F exclusief B.T.W. bedragen, zullen de inmiddels uitbetaalde voorschotten teruggevorderd worden.

XI. - Onteigening tot algemeen nut

Alhoewel het decreet uitdrukkelijk een onteigeningsmachtiging voorziet, zal een dergelijke machtiging slechts met hoogste omzichtigheid worden verleend, met name :

- indien de eigenaar na 2 jaar ononderbroken heffingsplichtig te zijn nog steeds geen voorstel tot vernieuwing heeft ingediend;
- indien de vernieuwingswerken definitief werden stopgezet zonder dat ze tot een beëindiging van de leegstand en/of de verwaarlozing geleid hebben.

Ook in het geval van een verleende onteigeningsmachtiging wordt geen financiële tussenkomst in de verwerkingskosten voorzien.

Brussel, 16 juni 1995.

De Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden,
T. Kelchtermans.

PUBLICATIONS LEGALES ET AVIS DIVERS WETTELIJKE BEKENDMAKINGEN EN VERSCHILLENDE BERICHTEN

Institutions régionales — Gewestelijke instellingen

ASSEMBLEE DE LA COMMISSION COMMUNAUTAIRE FRANÇAISE DE BRUXELLES-CAPITALE

Séances publiques. — Session extraordinaire 1995

(Salle des séances plénières — Maison des Parlementaires)

Ordre du jour

Mercredi 5 juillet 1995, à 11 h 30 m

Lundi 10 juillet 1995, à 14 h 30 m

Mardi 11 juillet 1995, à 9 h 30 m (et éventuellement 14 h 30 m)

1. Déclaration du Collège, le mercredi 5 juillet 1995, à 11 h 30 m.
2. Discussion (application de l'article 36.9 du Règlement), le mardi 11 juillet 1995, et vote à partir de 11 heures.
3. Nomination des commissions (application de l'article 14), le mardi 11 juillet 1995, après le vote.