



**Belasting op leegstaande  
commerciële panden  
Aanvraag vrijstelling**

**AANVRAAGFORMULIER**

<b>Adres van leegstaand commercieel pand</b>	
<b>Dossiernr.</b>	
<b>Naam + adres zakelijk gerechtigde (aanvrager)</b>	
<b>Telefoonnummer GSM-nummer E-Mailadres</b>	

Het reglement van de belasting op leegstaande commerciële panden, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 13 december 2017, voorziet in artikel 6 een aantal vrijstellingen. De tekst van dit artikel is als bijlage bij dit formulier opgenomen.

Door middel van dit aanvraagformulier doet de zakelijk gerechtigde van het leegstaand gebouw een beroep op een of meerdere van de in artikel 6 opgenomen vrijstellingsgronden <sup>1)</sup>:

- Vrijstelling voor nieuwe zakelijk gerechtigde (conform artikel 6 §2).  
*Gelieve de notariële akte van overdracht van het zakelijke recht bij te voegen.*

Door ondertekening van dit aanvraagformulier verklaart de aanvrager van de vrijstelling dat er geen sprake is van een overdracht aan vennootschappen of natuurlijke personen waarin de vroegere of nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap.

- Vrijstelling wegens indienen van een volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (conform artikel 6 §3).  
*Gelieve een afschrift van het verkregen attest van ontvankelijk en volledig verklaring mee te zenden.*

- Vrijstelling voor renovatie (conform artikel 6 §4). Het betreft:
- Een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning  
*Gelieve een afschrift van de stedenbouwkundige vergunning bij te voegen. De stedenbouwkundige vergunning moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdsschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt.*
  - Niet vergunningsplichtige werken  
*Gelieve een renovatienota toe te voegen, met daarin een gedetailleerd renovatieschema met tijdsschema, een fotoreportage, offertes/kostenraming van de uit te voeren werken en, indien van toepassing, een akkoord van de mede-eigenaars.*
- Vrijstelling wegens vernieling of beschadiging door een plotse ramp (conform artikel 6 §5).:  
*Gelieve een gemotiveerde nota toe te voegen, waarin de situatie duidelijk wordt weergegeven, met toevoeging van een fotoreportage en andere relevante documenten terzake.*
- Vrijstelling wegens gerechtelijke procedure (conform artikel 6 §6). Dit betreft:
- een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek
  - een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure
  - een andere gerechtelijke procedure die het effectief gebruik onmogelijk maakt
- Gelieve een korte toelichting toe te voegen.*
- Vrijstelling voor gebouwen binnen een onteigeningsplan (conform artikel 6 §7).
- Vrijstelling voor het OCMW, de gemeente en het autonoom gemeentebedrijf (conform artikel 6 §8). Het betreft een zakelijk recht verkregen door:
- de gemeente
  - het OCMW
  - een autonoom gemeentebedrijf
- Vrijstelling voor gebouwen erkend als monument (conform artikel 6 §9).
- Vrijstelling voor het ter beschikking stelling aan derden (conform artikel 6 §10).  
*Gelieve toe te voegen een huurovereenkomst of overeenkomst voor bezetting ter bede, een fotodossier van de voorbereiding en invulling van het gebouw, alsmede alle documenten die de effectieve invulling gedurende een termijn van 6 maanden kunnen staven (facturen van leveranciers of voor aankoop van materialen,...)*
- Vrijstelling voor commerciële panden die onverkoopbaar/onverhuurbaar blijken te zijn (conform artikel 6 §11).  
*Gelieve een verslag van een onafhankelijke en deskundige instelling (bijvoorbeeld een niet-betrokken makelaar) toe te voegen, waaruit blijkt dat alle mogelijke middelen zijn uitgeput om het pand op een marktconforme manier te verkopen of te verhuren. Dit verslag bevat de genomen verhuur- of verkoopactiviteiten, de eventuele ingeschakelde tussenpersonen, de gehanteerde verhuur- of verkoopvoorwaarden, eventuele verbeteringen in of aan het betreffende gebouw, enz.*

1) Aankruisen wat van toepassing is

### **Algemene info**

Deze aanvraag dient te gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volledige termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer worden gevraagd voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

De aanvraag tot vrijstelling van heffing, vergezeld van de nodige bewijsstukken, dient aangetekend verzonden te worden naar Stadhuis dienst lokale economie, T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen, Centrumlaan 100, 9400 Ninove of tegen ontvangstbewijs afgeleverd te worden aan de dienst lokale economie van de stad Ninove.

### **Bevestiging gegevens aanvraagformulier**

Ondergetekende verklaart kennis genomen te hebben van het belastingreglement op leegstaande commerciële panden en gaat akkoord met de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. Het reglement kan u terugvinden op de website van de stad Ninove of aanvragen bij de dienst lokale economie.

Gelieve uw aanvraagformulier te ondertekenen ter bevestiging van een correcte opgave van gegevens:

Datum:

Handtekening:

## **Bijlage bij het aanvraagformulier "Vrijstelling van belasting op leegstaande commerciële panden"**

### Artikel 6. Vrijstellingen

#### §1. Aanvraag vrijstelling:

De vrijstelling, volledig en ontvankelijk, moet aangevraagd worden uiterlijk één maand voor het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum.

#### §2. Vrijstelling voor nieuwe zakelijk gerechtigde:

Een vrijstelling wordt verleend aan de belastingplichtige die sinds minder dan twee jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw. Deze vrijstelling geldt tot twee jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte van overdracht van het zakelijke recht.

Deze vrijstelling geldt echter niet bij overdracht aan vennootschappen of natuurlijke personen waarin de vroegere of nieuwe houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap.

#### §3. Vrijstelling wegens indienen van een volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning:

§3.1. De vrijstelling eindigt op het moment dat er een beslissing is omtrent de aanvraag.

§3.2. Als de vergunningsaanvraag niet wordt goedgekeurd, vervalt de vrijstelling. De houder van het zakelijk recht moet alsnog de heffing betalen.

§3.3. Als de vergunningsaanvraag wordt goedgekeurd, kan de belastingplichtige aansluitend de vrijstelling zoals beschreven in § 4 aanvragen.

#### §4. Vrijstelling voor renovatie:

§4.1. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw gerenoveerd wordt blijkens ofwel een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning, ofwel een renovatienota, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de renovatienota (datum aanvang van de renovatiewerken dient opgenomen te worden in de renovatienota).

De vrijstelling op basis van het indienen van een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of renovatienota wordt slechts eenmaal verleend.

§4.2. De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning voor vergunningsplichtige werken, ofwel een renovatienota voor niet vergunningsplichtige werken.

De stedenbouwkundige vergunning moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdsschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt.

De renovatienota dient te bestaan uit:

- een gedetailleerd renovatieschema met tijdsschema
- een fotoreportage
- offertes/kostenraming van de uit te voeren werken
- indien van toepassing: akkoord van de mede-eigenaars

§4.3. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

Indien de werken uiteindelijk niet effectief werden uitgevoerd, krijgt de belastingplichtige ten gevolge hiervan een belasting opgelegd voor het lopende aanslagjaar als mocht hij geen vrijstelling genoten hebben.

§4.4. De aanvraag van de tweede en de derde schijf moet gebeuren via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie. In deze gemotiveerde vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen. Deze stand van zaken wordt onder andere aangetoond aan de hand van foto's, facturen van uitgevoerde werken, een gedetailleerd renovatieschema met tijdschema, ....

§4.5. De aanvraag voor de tweede schijf moet ingediend worden uiterlijk twee maanden voor de eerste schijf verstrekt. Om voor de tweede schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken gestart zijn. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken nog niet zijn gestart, dan wordt de tweede schijf geweigerd. De administratie brengt de aanvrager hiervan op de hoogte voorafgaand aan het verstrijken van de eerste schijf.

§4.6. De aanvraag van de derde schijf moet ingediend worden uiterlijk twee maanden voor de tweede schijf verstrekt. Om voor een derde schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de derde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de toekenning van de derde schijf geweigerd. De administratie brengt de aanvrager hiervan op de hoogte voorafgaand aan het verstrijken van de tweede schijf.

§4.7. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede of derde schijf automatisch geweigerd.

§5. Vrijstelling wegens vernieling of beschadiging door een plotse ramp:

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw is vernield of beschadigd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 3 jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat het normaal gebruik onmogelijk is, bv. brand, ontploffing, verzakking, overstroming, storm, ...

De aanvrager dient een gemotiveerde nota waarin hij de situatie duidelijk weergeeft. Hij staft deze nota door de toevoeging van een fotoreportage en andere relevante documenten terzake.

§6. Vrijstelling wegens gerechtelijke procedure:

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van:

- een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek
- een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure
- een andere gerechtelijke procedure die het effectief gebruik onmogelijk maakt

met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van 2 jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

§7. Vrijstelling voor gebouwen binnen een onteigeningsplan

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig onteigeningsplan is vastgesteld.

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

§8. Vrijstelling voor het OCMW, de gemeente en het autonoom gemeentebedrijf.

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw voorwerp uitmaakt van een zakelijk recht verkregen door de gemeente, het OCMW of een autonoom gemeentebedrijf.

#### §9. Vrijstelling voor gebouwen erkend als monument

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw krachtens decreet beschermd is als monument en stads- en dorpsgezicht, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming van monument en stads- en dorpsgezicht.

#### §10. Vrijstelling voor ter beschikking stelling aan derden

Een vrijstelling wordt verleend indien de zakelijk gerechtigde van het gebouw zijn pand minimum voor een periode van 6 maanden aaneensluitend ter beschikking heeft gesteld voor een pop-up handels- of horecazaak. Hierbij dient voldaan te zijn aan de definitie van een pop-up handels- of horecazaak zoals vermeld in artikel 1 van dit reglement.

Teneinde misbruik te voorkomen, kan op deze vrijstelling maximaal 1 maal per periode van 5 jaar beroep worden gedaan.

De aanvrager voegt bij de aanvraag tot vrijstelling de nodige documenten toe:

- huurovereenkomst of overeenkomst voor bezetting ter bedde
- fotodossier van de voorbereiding en invulling van het gebouw
- alle documenten die de effectieve invulling gedurende een termijn van 6 maanden kunnen staven (facturen van leveranciers of voor aankoop van materialen,...)

#### §11. Vrijstelling voor commerciële panden die onverkoopbaar/onverhuurbaar blijken te zijn

Deze vrijstelling geldt indien de eigenaar alle mogelijke middelen heeft uitgeput om het pand op een marktconforme manier te verkopen of te verhuren. Dit kan aangetoond worden door een verslag van een onafhankelijke en deskundige instelling. Deze vrijstelling geldt enkel voor commerciële ruimten gelegen in zone 2, omdat de krimp in de marktvraag naar handelsruimte, die buiten de invloedssfeer van de pandeigenaar ligt, vooral de winkelpanden in deze zone treft.

§12. Enkel de in dit reglement opgenomen vrijstellingen zijn van toepassing.

#### §13. Procedure aanvraag vrijstelling

Een vrijstelling van heffing kan enkel aangevraagd worden door middel van het daartoe bestemd aanvraagformulier.

De aanvraag tot vrijstelling van heffing wordt, vergezeld van de nodige bewijsstukken, via beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze aanvraag moet gebeuren voor het verstrijken van de eerste of een volgende termijn van twaalf maanden na datum van opname in het leegstandsregister. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer worden gevraagd voor die periode en zal de belasting verschuldigd zijn.

De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, de heffing zal worden berekend op basis van de inventarisatiedatum.