

Artikel 1 – Heffingstermijn

Voor een termijn die aanvangt op 1 januari 2024 en eindigt op 31 december 2025, wordt ten behoeve van de stad Sint-Niklaas jaarlijks een gemeentebelasting ter bestrijding van leegstand en verkrotting van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen geheven.

Artikel 2 – Toepassingsgebied

§ 1. Terminologie

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- A. Decreet bedrijfsruimten:
Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, met latere wijzigingen.
- B. Vlaamse Codex Wonen van 2021:
Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 11 september 2020. Boek 2. Organisatie van het woonbeleid. Titel 3: leegstand en titel 4: register van verwaarloosde woningen en gebouwen; Boek 3. Woningkwaliteitsbewaking, met latere wijzigingen.
- C. Besluit bedrijfsruimten:
Het besluit van 1 juli 1997 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, met latere wijzigingen.
- D. Stedelijk reglement:
Het stedelijk reglement inzake inventarisatie van leegstand en verkrotting van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen, zoals opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2019, met latere wijzigingen en aanvullingen.
- E. Administratie:
De gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisatie van de gemeentelijke inventarissen.
- F. Gewestelijke inventaris (hiermee wordt bedoeld VIVOO: Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen)
De inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Code Wonen van 11 september. Boek 3.
- G. Gemeentelijke inventaris leegstand:
De inventaris van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen die als leegstaand moeten beschouwd worden, overeenkomstig de bepalingen van het stedelijk reglement.
Deze gemeentelijke inventaris omvat:
 - a) een inventaris “leegstaande bedrijfsruimten”;
 - b) een inventaris “leegstaande gebouwen”;
 - c) een inventaris “leegstaande woningen”.
- H. Gemeentelijke inventaris-andere dan leegstand (hiermee wordt bedoeld: verwaarlozing)
De inventaris van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen die als onafgewerkt, verwaarloosd of onveilig moeten beschouwd worden, overeenkomstig de bepalingen van het stedelijk reglement.
Deze gemeentelijke inventaris omvat:
 - a) een inventaris “onafgewerkte en/of verwaarloosde bedrijfsruimten”;
 - b) een inventaris “onafgewerkte en/of verwaarloosde gebouwen en woningen”;
 - c) een inventaris “bedrijfsruimten en gebouwen waarvoor saneringswerken of –maatregelen werden opgelegd of waarvoor een bevel tot slopen is uitgesproken”.

- I Inventarisatiedatum:
De datum waarop de bedrijfsruimte, het gebouw of de woning in de gewestelijke of in de gemeentelijke inventarissen wordt opgenomen.
- J Ramp:
Een gebeurtenis die zich voordoet onafhankelijk van de wil van de zakelijk gerechtigde en waardoor de schade dermate is dat het gebruik van de bedrijfsruimte, het gebouw of de woning onmogelijk is (brand, overstroming, aardbeving, hevige storm, ... (niet limitatieve opsomming).
- K. Zakelijk gerechtigde:
De houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.
- L. Renovatiedossier:
Een dossier bestaat uit:
 - a) een overzicht van de niet stedenbouwkundig omgevingsvergunningsplichtige werken die moeten worden uitgevoerd om de leegstand, onafgewerktheid, verwaarlozing, ongeschiktheid of onbewoonbaarheid weg te werken en waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt, met een kost van minimaal 15.000 EUR, met uitzondering van verfraaiingswerken en het plaatsen van elektrische toestellen;
 - b) een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
 - c) facturen met een factuurdatum van maximum één jaar, waaruit blijkt dat er reeds werken werden uitgevoerd en/of offertes waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zullen worden;
 - d) een fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen.
- M. Beschermd monument:
Een pand dat beschermd is als monument overeenkomstig het Onroerend erfgoeddecreet dd. 12-07-2013 en het bijhorend Onroerend erfgoedbesluit.
- N. Waardevol erfgoed:
Een pand dat is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Vlaamse Overheid of omwille van zijn erfgoedwaarde beschermd is op basis van lokale stedenbouwkundige regelgeving (BPA, RUP, ...).
- O. Focusgebied: Het gebied dat door de gemeenteraad in zitting van 26-08-2022 werd vastgelegd en omschreven.
- P. Inspanningsverbintenis: Om de in artikel 6§1,L bedoelde vrijstelling van leegstandsheffing te bekomen, moet de zakelijk gerechtigde een inspanningsverbintenis kunnen aantonen. Het is de dienst economie of een door het college aangeduide dienst of orgaan, die een aanbevelingsrapport zal opmaken waarin aan het CBS geadviseerd wordt om de vrijstelling wél of niet toe te staan. Het advies zal gebaseerd zijn op het al dan niet vervullen van een aantal basisvoorwaarden. Deze voorwaarden moeten verplicht voldaan zijn, wil de eigenaar van een vrijstelling kunnen genieten. Tevens moeten drie extra voorwaarden kunnen aangetoond zoals vastgelegd in een lijst door de dienst economie of het door het college aangeduide dienst of orgaan.

§ 2. Belastbaar feit

- A. De belasting ter bestrijding van leegstand en verkrotting van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen wordt geheven op de bedrijfsruimten, gebouwen en woningen die voorkomen in de gewestelijke inventaris en in de gemeentelijke inventarissen.
- B. Voor bedrijfsruimten, gebouwen en woningen die voorkomen in de gemeentelijke inventaris leegstand, is de belasting verschuldigd:
 - a) de eerste maal op de inventarisatiedatum, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.J;
 - b) vervolgens op elke verjaardag van de inventarisatiedatum, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.J, zolang de bedrijfsruimte, het gebouw of de woning zonder onderbreking in de gemeentelijke inventaris leegstand voorkomt.
- C. Voor bedrijfsruimten, gebouwen en woningen die voorkomen in de gemeentelijke inventaris andere dan leegstand, is de belasting verschuldigd:

- a) de eerste maal op de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum, zoals bedoeld in artikel 2 § 1J;
 - b) vervolgens op elke volgende verjaardag van de inventarisatiedatum, zoals bedoeld in artikel 2 § 1J, zolang de bedrijfsruimte, het gebouw of de woning zonder onderbreking in de gemeentelijke inventaris andere dan leegstand voorkomt.
- D. Voor woningen die voorkomen in de gewestelijke inventaris, is de belasting verschuldigd:
- a) de eerste maal op de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum, zoals bedoeld in artikel 2 § 1J;
 - b) vervolgens op elke volgende verjaardag van de inventarisatiedatum, zoals bedoeld in artikel 2 § 1J, zolang de woning zonder onderbreking in de gewestelijke inventaris voorkomt.
- E. Bedrijfsruimten, gebouwen en woningen die voorkomen in de gemeentelijke inventaris leegstand en in een gemeentelijke inventaris andere dan leegstand, zijn in hetzelfde aanslagjaar voor beide inventarissen belastbaar.
- Woningen die voorkomen in de gewestelijke inventaris en in een gemeentelijke inventaris andere dan leegstand, zijn in hetzelfde aanslagjaar voor beide inventarissen belastbaar.

Artikel 3 – Grondslag van de belasting

§ 1. De belasting is ondeelbaar voor het hele aanslagjaar verschuldigd.

§ 2. Voor de berekening van de grondslag van de belasting voor belastbare bedrijfsruimten wordt met volgende elementen rekening gehouden:

- A. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsruimten die een landbouwbedrijf waren en bedrijfsruimten die een andere economische functie hadden, hierna niet-landbouwbedrijven genoemd.
- B. De belasting wordt berekend op basis van de belastbare oppervlakte van de bedrijfsruimte en het aantal belastbare bouwlagen van de bebouwde gedeelten van de bedrijfsruimte:
 - a) De belastbare oppervlakte omvat de totale oppervlakte van het perceel dat de belastbare bedrijfsruimte uitmaakt, én de totale oppervlakte van alle aangrenzende percelen die één geheel vormen met de belastbare bedrijfsruimte, als ze van dezelfde eigenaar zijn. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen onbebouwde en bebouwde oppervlakte. Daarnaast verschillen de tarieven naargelang de totale belastbare oppervlakte wel of niet groter is dan 1.000 m² voor landbouwbedrijven, en wel of niet groter is dan 5.000 m² voor niet-landbouwbedrijven.
 - b) Het aantal belastbare bouwlagen is het aantal bouwlagen dat effectief voor de uitbating van de bedrijfsruimte gebruikt werd. Indien de bedrijfsruimte uit meerdere gebouwen bestaat, zal voor de berekening van de belasting rekening gehouden worden met het aantal belastbare bouwlagen per gebouw.

§ 3. A. Voor de berekening van de belasting voor belastbare gebouwen en woningen wordt rekening gehouden met het aantal maal dat het gebouw of de woning opgenomen is in de gewestelijke en/of gemeentelijke inventarissen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 § 2.

B. Daarnaast wordt voor een woning onderscheid gemaakt tussen:

- een eengezinswoning;
- een (studenten)kamer;
- een andere woning dan eengezinswoning of (studenten)kamer.

Daarbij zijn volgende bepalingen van toepassing:

- een appartement wordt aangezien als een andere woning;
- in een gebouw met winkel en/of kantoor en appartementen, die via een afzonderlijke ingang bereikbaar zijn, worden winkel en/of kantoor (samen) aangezien als een gebouw en elk appartement als een andere woning.

§ 4. Er wordt een administratieve boete aangerekend aan:

A. De natuurlijke of rechtspersoon die houder was van één van de zakelijk rechten, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L, en dit recht voor de verjaardatum van de inventarisatie, zoals bedoeld in artikel 2 § 1J, heeft overgedragen,

- a) moet de verkrijger van dit recht in kennis stellen van de opname van de bedrijfsruimte, van het gebouw of van de woning in de gewestelijke en/of de gemeentelijke inventarissen, uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht;

- b) moet het stadsbestuur in kennis stellen van deze overdacht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, waarbij het zakelijk recht werd overgedragen.
Indien niet aan deze verplichting is voldaan, zal een administratieve geldboete worden opgelegd, zoals bepaald in artikel 4 § 5.

Artikel 4 – Tarieven

§ 1. Voor belastbare bedrijfsruimten wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op:

- A. Voor de eerste keer op de gemeentelijke inventaris:
- a) landbouwbedrijven:
- De belastbare oppervlakte is kleiner dan of gelijk aan 1.000 m²:
 - onbebouwde oppervlakte **0,22 EUR per m²**
 - bebouwde oppervlakte **6,60 EUR per m² per belastbare bouwlaag**
 - De belastbare oppervlakte is groter dan 1.000 m²:
 - onbebouwde oppervlakte **0,11 EUR per m²**
 - bebouwde oppervlakte **3,30 EUR per m² per belastbare bouwlaag**
- b) voor niet-landbouwbedrijven:
- De belastbare oppervlakte is kleiner dan of gelijk aan 5.000 m²:
 - onbebouwde oppervlakte **2,20 EUR per m²**
 - bebouwde oppervlakte **6,60 EUR per m² per belastbare bouwlaag**
 - De belastbare oppervlakte is groter dan 5.000 m²:
 - onbebouwde oppervlakte **1,10 EUR per m²**
 - bebouwde oppervlakte **3,30 EUR per m² per belastbare bouwlaag**
- B. Voor de tweede keer op de gemeentelijke inventaris **tweemaal het toepasselijk tarief van A hiervoor**
- C. Vanaf de derde keer op de gemeentelijke inventaris **viermaal het toepasselijk tarief van A hiervoor**
- D. Minimale aanslag:
bedraagt in alle gevallen **2.475,00 EUR forfaitair**
- E. Maximale aanslag:
blijft in alle gevallen beperkt tot **19.800,00 EUR forfaitair**

§ 2. Voor belastbare gebouwen (niet gelegen in het focusgebied) en woningen die voorkomen in de gemeentelijke inventarissen, wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op:

- A. Voor een gebouw en een eengezinswoning:
- a) De eerste maal belastbaar **1.375,00 EUR forfaitair**
- b) De tweede maal belastbaar **2.750,00 EUR forfaitair**
- c) de derde maal belastbaar **5.500,00 EUR forfaitair**
- d) Vanaf de vierde maal belastbaar **11.000,00 EUR forfaitair**
- B. Voor een andere woning:
- a) De eerste maal belastbaar **1.100,00 EUR forfaitair**
- b) De tweede maal belastbaar **2.200,00 EUR forfaitair**
- c) de derde maal belastbaar **4.400,00 EUR forfaitair**
- d) Vanaf de vierde maal belastbaar **8.800,00 EUR forfaitair**
- C. Voor een (studenten)kamer:
- a) De eerste maal belastbaar **550,00 EUR forfaitair**
- b) De tweede maal belastbaar **1.100,00 EUR forfaitair**
- c) de derde maal belastbaar **2.200,00 EUR forfaitair**
- d) Vanaf de vierde maal belastbaar **4.400,00 EUR forfaitair**

§ 3. Voor belastbare gebouwen die voorkomen in de gemeentelijke inventarissen en gelegen in het focusgebied (zoals in art.2 §1.P.), wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op:

- a) De eerste maal belastbaar **1375,00 EUR forfaitair**
- b) De tweede maal belastbaar **2.750,00 EUR forfaitair**
- c) De derde maal belastbaar **5.500,00 EUR forfaitair**
- d) Vanaf de vierde maal belastbaar **8.250,00 EUR forfaitair**

§ 4. Voor belastbare woningen die voorkomen in de gewestelijke inventaris, wordt het bedrag van de belasting vastgesteld op:

- A. Voor een eengezinswoning:

a)	De eerste maal belastbaar	3.575,00	EUR forfaitair
b)	De tweede maal belastbaar	6.050,00	EUR forfaitair
c)	Vanaf de derde maal belastbaar	9.900,00	EUR forfaitair
B.	Voor een andere woning:		
a)	De eerste maal belastbaar	3.300,00	EUR forfaitair
b)	De tweede maal belastbaar	5.500,00	EUR forfaitair
c)	Vanaf de derde maal belastbaar	8.800,00	EUR forfaitair
C.	Voor een (studenten)kamer:		
a)	De eerste maal belastbaar	2.750,00	EUR forfaitair
b)	De tweede maal belastbaar	4.400,00	EUR forfaitair
c)	Vanaf de derde maal belastbaar	6.600,00	EUR forfaitair
§ 5.	Administratieve boete, zoals bedoeld in artikel 3 § 4	275,00	EUR forfaitair

Artikel 5 – Belastingplichtige

- § 1. Als belastingplichtige wordt beschouwd de zakelijk gerechtigde, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L, op het moment van de inventarisatiedatum en op elke verjaardag ervan. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door degene die op het ogenblik van de opname in de gewestelijke en gemeentelijke inventarissen houder is van dat recht.
- § 2. Als één van de zakelijke rechten, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L, in onverdeeldheid toebehoort aan meer dan één persoon, geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid zijn gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag naar rato van hun deel in de onverdeeldheid.
- § 3. Degene die een zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L, overdraagt, moet de verkrijger ervan uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht via een beveiligde zending in kennis stellen van de opname van de bedrijfsruimte, van het gebouw of van de woning in de gewestelijke en/of de gemeentelijke inventarissen.
- § 4. Degene die het zakelijk recht overdraagt is tevens verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per aangetekend schrijven aan de administratie een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:
- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
 - datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
 - nauwkeurige aanduiding van de overgedragen bedrijfsruimte, gebouw of woning.

Artikel 6 – Vrijstellingen

- § 1. Er kan vrijstelling van de belasting verleend worden aan natuurlijke personen of rechtspersonen die een zakelijk recht, bedoeld in artikel 2 § 1.L, uitoefenen over volgende bedrijfsruimten, gebouwen of woningen, die in de gewestelijke en gemeentelijke inventarissen zijn opgenomen:
- A. De woning van de natuurlijke persoon die er de laatste bewoner van is en die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen, op voorwaarde dat de woning het enige eigendom is of het enige voorwerp uitmaakt van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik bij uitsluiting van enig ander onroerend goed, gelegen in België.
Deze vrijstelling geldt gedurende drie jaar vanaf de datum dat de eerste belasting verschuldigd is overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 § 2.
- B. De bedrijfsruimte die, het gebouw dat of de woning die eigendom is van de natuurlijke persoon waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing of een notariële volmacht.
Deze vrijstelling geldt gedurende drie jaar vanaf de datum dat de eerste belasting verschuldigd is overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 § 2.
- C. De leegstaande bedrijfsruimte die of het leegstaande gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit maar waarvan de economische activiteit niet meer kan uitgeoefend worden omdat de omgevingsvergunning in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, zijn uitvoeringsbesluiten en latere wijzigingen, die voor de bedrijfsruimte of het gebouw was afgeleverd, niet meer kan verlengd worden.
Deze vrijstelling geldt gedurende drie jaar vanaf de datum dat de eerste belasting verschuldigd is overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 § 2.

Deze vrijstelling geldt evenwel niet als de bedrijfsruimte opgenomen is in de inventaris “onafgewerkte en/of verwaarloosde bedrijfsruimten”, als het gebouw opgenomen is in de inventaris “onafgewerkte en/of verwaarloosde gebouwen en woningen”, of als de bedrijfsruimte of het gebouw opgenomen is in de inventaris “bedrijfsruimten en gebouwen waarvoor saneringswerken of –maatregelen werden opgelegd of waarvoor een bevel tot slopen is uitgesproken”.

- D. De bedrijfsruimte die, het gebouw dat of de woning die getroffen is door een ramp. Deze vrijstelling geldt gedurende twee jaar vanaf de datum van de ramp. De vrijstelling kan door het college van burgemeester en schepenen met één jaar worden verlengd via schriftelijke en gemotiveerde vraag.
- E. De bedrijfsruimte die, het gebouw dat of de woning die in de loop van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar, van eigenaar veranderd is. Voor de verkrijger van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L , geldt deze vrijstelling gedurende twee jaar vanaf de datum van de notariële akte van overdracht van eigendom. Voor de overdrager van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L , geldt tevens vrijstelling vanaf de datum van het compromis voor de verkoop van het pand, wanneer de notariële akte pas na de (verjaardag van de) inventarisatiedatum is verleden, op voorwaarde dat de overdrager een kopie van dit verkoopcompromis voorlegt, en dat de notariële akte uiterlijk vier maanden na het tekenen van dit verkoopcompromis verleden is. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
- a) Vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap;
 - b) Een zakelijk gerechtigde die participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap in een vennootschap die voordien houder van het zakelijk recht was;
 - c) Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.
- F. a) De bedrijfsruimte, het gebouw of de woning waarvoor een omgevingsvergunning is afgeleverd die betrekking heeft op de renovatie van de bedrijfsruimte, het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt gedurende maximum twee jaar vanaf de datum van de beslissing tot afleveren van vergunning door het CBS. Deze vrijstelling kan door het college van burgemeester en schepenen met één jaar verlengd worden via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie. In deze vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen waarbij de voortgang van de werken wordt aangetoond. Vooraleer de verlenging jaar toegekend wordt, kan een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken ter controle door de administratie uitgevoerd worden. Wanneer blijkt dat er niet voldoende werken werden uitgevoerd, indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend, wordt de toekenning geweigerd.
- b) De bedrijfsruimte, het gebouw of de woning waarvoor na de datum van de administratieve akte een renovatiedossier, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L, is ingediend en aanvaard. Deze vrijstelling geldt gedurende maximum twee jaar vanaf de datum dat de eerstvolgende belasting verschuldigd is overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 § 2. Deze vrijstelling kan door het college van burgemeester en schepenen met één jaar verlengd worden via een schriftelijke en gemotiveerde vraag aan de administratie. In deze vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken van de werken opgenomen waarbij de voortgang van de werken wordt aangetoond aan de hand van het oorspronkelijk ingediende tijdschema. Vooraleer de verlenging toegekend wordt, kan een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken ter controle door de administratie uitgevoerd worden. Wanneer blijkt dat er niet voldoende werken werden uitgevoerd, indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend, wordt de toekenning geweigerd.
- G. De bedrijfsruimte, het gebouw of de woning waarvan het effectief gebruik onmogelijk is:

- a) Omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot één jaar na het einde van de onmogelijkheid.
 - b) Omwille van een procedure tot ontbinding van een huurcontract vanaf de start van de procedure tot één jaar na de uitvoering van het vonnis/arrest.
- H. Renovatieproject van het gebouw of woning in eigendom van Sociale huisvestingsmaatschappij: Deze vrijstelling geldt gedurende vijf aanslagjaren vanaf de datum dat de eerst volgende belasting verschuldigd is overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 § 2., op voorwaarde dat de sociale huisvestingsmaatschappij kan aantonen dat het renovatieproject bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) werd aangemeld, overeenkomstig de onderrichtingen van de VMSW.
- I. Het leegstaande gebouw dat voor tijdelijke invulling ter beschikking is gesteld van een door het college van burgemeester en schepenen erkende organisatie die actief op zoek gaat naar invulling. Deze vrijstelling geldt gedurende één jaar vanaf de datum van de overeenkomst tussen de zakelijk gerechtigde van het gebouw, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.J, en de door het college van burgemeester en schepenen erkende organisatie.
- Het college kan beslissen om deze vrijstelling met maximaal één jaar te verlengen.
- a) Voorwaarden voor de zakelijk gerechtigde:
 - De zakelijk gerechtigde moet een overeenkomst voor de terbeschikkingstelling voor tijdelijke invulling met een door het college van burgemeester en schepenen erkende organisatie kunnen voorleggen.
 - De zakelijk gerechtigde kan zonder gegronde redenen een eventuele invulling niet weigeren tijdens de duur van de vrijstelling.
Indien hij dat toch doet, vervalt de vrijstelling.
 - b) Voorwaarden voor erkenning van de organisatie door het college van burgemeester en schepenen:
 - De organisatie heeft (o.a.) als doel leegstand te bestrijden door het ter beschikking stellen van leegstaande panden voor tijdelijke invullingen.
 - De organisatie is ingeschreven in het handelsregister en de omschrijving van de activiteiten dient minimaal de doelstelling inzake leegstandbeheer te bevatten.
Met leegstandbeheer wordt bedoeld: het tijdelijk beheren van leegstaande panden met als doel ongewenste betreding en achteruitgang van de algemene staat te voorkomen en daarnaast de leefbaarheid voor omwonenden te vergroten, door het activeren en op de markt brengen van de leegstaande panden die in beheer zijn gegeven.
 - De organisatie moet aantonen om in dit kader over aantoonbaar werkende procedures te beschikken (zowel met betrekking tot het pand als de eventuele gebruiker).
 - De organisatie moet aantonen dat zij met betrekking tot het pand de nodige initiatieven voor effectieve invulling heeft genomen.

De zakelijk gerechtigde moet bewijzen dat zowel hij als de organisatie aan deze voorwaarden voldoet.

- J. De bedrijfsruimte die, het gebouw dat of de woning die beschouwd moet worden als beschermd monument, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.N.
- De vrijstelling wordt verleend onder de volgende voorwaarden:
- a) Specifieke vrijstelling voor monumenten zoals vermeld onder b en c hierna kan worden bekomen, wanneer de houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L, binnen de 30 dagen na ontvangst van de brief, houdende mededeling van de inventarisatie op de gemeentelijke inventaris, een afspraak heeft voorzien met de gemeentelijke adviseur monumentenzorg (de effectieve afspraak mag buiten deze termijn liggen). De afspraak moet leiden tot een goedgekeurde afsprakennota met plan van aanpak en planning binnen een termijn van 60 dagen na de afspraak.
 - b) Vrijstelling voor twee aanslagjaren kan worden bekomen, indien er voor de verjaardag van de inventarisatiedatum een uitvoerbaar restauratiedossier voor het monument is goedgekeurd. Deze vrijstelling kan worden verlengd tot een derde aanslagjaar, indien er een gespecialiseerd vooronderzoek nodig is om tot een restauratiedossier te komen.
 - c) Bijkomende vrijstelling kan worden bekomen onder de volgende voorwaarden:
 - Indien het werken betreft met erfgoedpremie, wordt bijkomende vrijstelling verleend tot 2 jaar na de goedkeuring van de erfgoedpremie.

- Indien het werken betreft zonder erfgoedpremie, wordt bijkomende vrijstelling verleend tot 2 jaar na de goedkeuring van het restauratiedossier.

Deze vrijstellingen kunnen gecumuleerd worden met de andere vrijstellingen (nieuwe eigenaar, omgevingsvergunning ...) van dit artikel 6 § 1.

De vrijstelling vervalt evenwel indien wordt vastgesteld dat de afsprakennota vermeld in a niet wordt nageleefd of indien officieel wordt vastgesteld dat het actief (onderhoudsplicht) en passief (verbod op niet vergunde werkzaamheden) behoudsprincipe uit de onroerend erfgoedwetgeving niet gerespecteerd worden.

Deze vrijstelling geldt één jaar vanaf de datum dat de eerste belasting verschuldigd is overeenkomstig de bepalingen van artikel 2§2.

- K. De bedrijfsruimte die, het gebouw dat of de woning die beschouwd moet worden als beschermd monument, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.N, of als waardevol erfgoed, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.O.

Het pand moet omwille van zijn schaal, complexiteit of aard (gedeeltelijk) herbestemd worden.

- Vrijstelling zoals vermeld onder b hierna kan worden bekomen, wanneer de houder van het zakelijk recht, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L, binnen de 30 dagen na ontvangst van de brief, houdende mededeling van de inventarisatie op de gemeentelijke inventaris, een afspraak heeft voorzien met de gemeentelijke adviseur monumentenzorg (de effectieve afspraak mag buiten deze termijn liggen). De afspraak moet leiden tot een goedgekeurde afsprakennota met plan van aanpak, omvang van het bestemmingsonderzoek en planning binnen een termijn van 60 dagen na de afspraak.
- Vrijstelling voor het eerste aanslagjaar kan worden bekomen, indien er voor de verjaardag van de inventarisatiedatum een bestemmingsonderzoek voor het monument of voor het inventarisitem wordt voorgelegd dat beantwoordt aan de criteria uit de afsprakennota.

Deze vrijstelling geldt één jaar vanaf de datum dat de eerste belasting verschuldigd is overeenkomstig de bepalingen van artikel 2§2.

- L. Het gebouw (zoals bedoeld in art. 4§3) of bedrijfsruimte (zoals bedoeld in art.4§1.A.b) en gelegen in het focusgebied.

De vrijstelling wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- Vrijstelling kan worden bekomen, wanneer de zakelijke gerechtigde zoals gedefinieerd in art. 2 §1.L, binnen de 30 dagen na ontvangst van de brief, houdende mededeling van de inventarisatie op de gemeentelijke inventaris, een afspraak heeft voorzien met de adviseur economie (de effectieve afspraak mag buiten deze termijn liggen). De afspraak moet leiden tot een goedgekeurde inspanningsverbintenis (zoals bedoeld in art.2§1.Q) met plan van aanpak en planning, binnen een termijn van 60 dagen na de afspraak.
- De vrijstelling kan worden bekomen voor één aanslagjaar. Deze vrijstelling kan worden verlengd tot een tweede aanslagjaar, indien de eigenaar opnieuw de inspanningsverbintenis (zoals bedoeld in art. 2§1.Q) kan aantonen. Deze vrijstellingen kunnen gecumuleerd worden met de andere vrijstellingen (nieuwe eigenaar, omgevingsvergunning...) van dit artikel 6§1. De vrijstelling vervalt evenwel indien wordt vastgesteld dat de inspanningsverbintenis (zoals bedoeld in art. 2§1.Q) niet wordt of werd nageleefd.

Deze vrijstelling geldt één jaar vanaf de datum dat de eerste belasting verschuldigd is overeenkomstig de bepalingen van artikel 2§2. De panden die op 01/01/2021 reeds op de inventaris staan, kunnen uitzonderlijk ook deze vrijstelling éénmalig aanvragen.

- M. De natuurlijke of rechtspersoon die houder is van één van de zakelijk rechten, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.L, maar die nagelaten heeft om vrijstelling van de belasting op basis van een renovatienota, zoals bedoeld in artikel 2 § 1.M, aan te vragen, op voorwaarde dat uit de alsnog ingediende renovatienota blijkt dat vrijstelling van de belasting had kunnen bekomen worden. In dergelijk geval is de belasting niet verschuldigd.

Deze vrijstelling van de belasting kan slechts eenmaal verkregen worden, wordt meegerekend voor de maximale vrijstellingsduur, zoals bepaald in artikel 6, maar kan niet meer worden verkregen als deze maximale vrijstellingsduur al bereikt is.

- N. De gebouwen (zoals bedoeld in art. 4 §2 of §3) of bedrijfsruimten (zoals bedoeld in art.2 §1.Q) en woningen die deel uitmaken van een (her)ontwikkelingsproject omwille van een maatschappelijk doel of een duurzame herbestemming waarin stad/OCMW Sint-Niklaas, omwille van deze doelstelling, ook financieel participeert. Deze vrijstelling geldt gedurende drie jaar vanaf de

datum van principiële akkoord van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de invulling van het project. Deze vrijstelling geldt voor alle eigenaars (of houders van zakelijke rechten) van de gebouwen, woningen, kamers of bedrijfsruimten die deel uitmaken van het projectgebied.

- O. De woningen en gebouwen waarvan stad Sint-Niklaas in het kader van haar sociaal beheersrecht zoals bedoeld in artikel 5.82 van de Codex, het beheer heeft overgenomen. De vrijstelling gaat in vanaf het moment dat de beslissing definitief is geworden en de administratieve beroepsprocedure is uitgeput.

- § 2. Enkel de vrijstellingen, voorzien in dit artikel, zijn van toepassing, en kunnen gecumuleerd worden. Met uitzondering van de vrijstellingen zoals voorzien in artikel 6 § 1.H, J, K, L en N, blijft de totale vrijstelling van de belasting (al of niet gecumuleerd) evenwel beperkt tot drie aanslagjaren.

Artikel 7 – Algemene bepalingen

De vestiging, de invordering en de geschillenprocedure gebeuren volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen, met latere aanvullingen en wijzigingen.

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.