



22.0020357

**Gemeenteraad**  
**28/11/2022**

## **Ondernemen en Werken – Lokale economie – Goedkeuring reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie**

### **Aanwezig**

Nicole De Munter, Luc Vandeveldde, Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Marc Windey, Danny Plaetinck, Danny Smessaert, Dirk Van de Velde, Janvier Buysse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Ann Van den Driessche, Michel De Sutter, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Rita Gysels, Mátyás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlamynck, Isaura Calsyn, Marieke Van Den Bulke, Jonas Deilgat, Erik Goethals, Fleur Foré, Meike Van Grembergen

### **Verontschuldigd**

Odette Van Hamme

### **BEVOEGDHEID**

Artikel 40,§3, artikel 286 en artikel 288 van het decreet lokaal bestuur, zoals gewijzigd; waarin vermeld wordt dat de gemeenteraad bevoegd is om de gemeentelijke belastingen en retributies vast te stellen.

### **JURIDISCH KADER**

Artikel 170 §4 van de Grondwet

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 met latere wijzigingen waaronder de artikelen 2.10 en 2.11

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 2, 2° van het Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013

Het reglement registratie van en belasting op leegstaande woningen en gebouwen van 17 december 2019

Het reglement belasting op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten van 17 december 2019

### **MOTIVERING**

Stad Eeklo acht het wenselijk dat het beschikbare gebouwenbestand op het grondgebied optimaal benut wordt. Langdurige leegstand is hierbij een voorbode van verloedering met een negatieve impact op de leefbaarheid van stad Eeklo. De langdurige leegstand moet voorkomen en bestreden worden om verwaarlozing en verkrotting te voorkomen.

De strijd tegen de leegstand van gebouwen met economische functie zal meer effect hebben als de opname van dergelijke gebouwen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting. Hierbij heeft deze belasting, naast het fiscale doel, in de eerste plaats de bedoeling om zoveel mogelijk panden op zo kort mogelijke termijn terug te activeren als handelspand.

Leegstaande gebouwen hebben immers een negatieve invloed op de omgeving, de uitstraling van die omgeving en geven onder meer aanleiding tot verminderde sociale controle, waardoor Stad Eeklo passende maatregelen moet nemen om een veilige omgeving te behouden.

Leegstaande gebouwen, en dan in het bijzondere leegstaande gebouwen met een economische functie, hebben ook economisch een negatieve invloed op de omgeving en de uitstraling ervan. Dit geeft aanleiding tot een verminderde economische aantrekkelijkheid van de buurt, waardoor Stad Eeklo passende maatregelen moet nemen om die buurt aantrekkelijk te houden voor klanten en bezoekers.

De negatieve impact is groter in het centrum, onder meer omdat zich daar een grotere concentratie van gebouwen met een economische functie bevindt. Langdurige leegstand van winkelpanden zorgt voor een verzwakking van de handelskern van de stad Eeklo.

Om gericht acties te kunnen ondernemen ter ondersteuning van handel en horeca in het centrum van Eeklo, heeft de gemeenteraad in zitting van 20 november 2017 winkelgebieden afgebakend.

De maatregelen die worden genomen om een buurt aantrekkelijk te houden voor inwoners, klanten en bezoekers focussen zich daarbij op het afgebakende kernwinkelgebied.

Bij de bepaling van de verschillende belastingtarieven wordt daarom rekening gehouden met

1. de impact van leegstand in een bepaald gebied op de (economische) aantrekkelijkheid van Stad Eeklo;
2. de impact van leegstand in een bepaald gebied op de (economische) aantrekkelijkheid van de aanpalende buurten/gebieden;
3. de ondersteuningsmaatregelen die van kracht zijn voor het bepaald gebied.

De vrijstellingen en opschortingen die werden opgenomen in dit reglement sluiten aan bij de noden en het beleid van Stad Eeklo.

Deze vrijstellingen en opschortingen worden daarom verleend in geval van overmacht, renovatie, specifieke omstandigheden of voor het stimuleren van ondernemerschap door bijvoorbeeld tijdelijke invullingen of alternatief gebruik.

Met betrekking tot gebouwen die voorheen reeds werden geïnventariseerd als leegstaand gebouw op grond van het 'reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' en die tevens kwalificeren als een gebouw met economische functie en dus ook vallen onder dit reglement, wordt voorzien in een redelijke en billijke overgangsregeling, waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat deze gebouwen mogelijk reeds langere tijd leegstaand zijn zodat het niet redelijk en aanvaardbaar is dat deze gebouwen door de invoering van dit reglement voor enige periode geen heffing op leegstand verschuldigd zouden zijn onder het ene of andere reglement.

## **ADVIES**

Er werd juridisch advies opgevraagd. Deze adviezen zijn op het reglement toegepast.

Ook het bestaande reglement op de belasting leegstand woningen en gebouwen werd aangepast aan de meest recente wetgeving en de overgangsbepaling werd toegevoegd zodat beide reglementen mooi op elkaar aansluiten.

Advies van de Economische Raad met terugkoppeling

## **BESLISSING**

### Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie, als bijlage bij deze beslissing gevoegd, goed.

### Artikel 2

Dit reglement treedt in werking met ingang van 1 december 2022 en is geldig tot en met 31 december 2025, met name voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025.

### Artikel 3

Dit reglement zal worden bekendgemaakt conform de bepalingen in artikel 286 van het decreet lokaal bestuur.

## **STEMMING**

Met 21 ja-stemmen, 1 onthouding en 4 neen-stemmen.

Raadslid Paul Verstraete heeft zich onthouden.

Voorzitter Nicole De Munter en raadsleden Christophe De Waele, Janvier Buysse en Ann Van den Driessche hebben tegen gestemd.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen  
algemeen directeur

Nicole De Munter  
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:  
voor de burgemeester,  
de algemeen directeur  
(artikel 279 decreet lokaal bestuur)

Getekend door:Meike Van Grembergen (  
Getekend op:2022-11-29 15:32:37 +01:0  
Reden:Ik keur dit document goed

*Meike Van Grembergen*

## Bijlage:

# Reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie – aanslagjaren 2023-2025

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 november 2022

## Begrippen:

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met het beheer van de 'Inventaris leegstaande gebouwen met hoofdzakelijk economische functie en' bedoeld in DEEL 1 van dit reglement;
2. **college:** het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo;
3. **Gebouw :** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals bepaald in artikel 1.3, §1,14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
4. **Gebouw met een economische functie:** gebouw dat gediend heeft voor een economische activiteit zoals vermeld in artikel 2, 2° van het Decreet van 19 april 1995;
5. **Leegstaand gebouw:** Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van 12 opeenvolgende maanden of gedurende een kortere termijn die bepaald wordt met toepassing van art.2.10 §1 vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
6. Een gebouw dat gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is.
7. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
8. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.
9. In afwijking van het voorgaande wordt een nieuw gebouw als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het eerste lid.
10. **Opnamedatum:** datum waarop het gebouw wordt opgenomen in de inventaris. Deze opname gebeurt op datum van administratieve akte.
11. **Inventarisatiedatum:** de datum waarop het gebouw voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving;
12. **Vergunningsplichtige werken:** werken waarvoor volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd (vroegere benaming: stedenbouwkundige vergunning);
13. **Renovatie nota:** een nota die bestaat uit:
  14. (1) een gedetailleerd overzicht van welke niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd,
  15. (2) een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht,
  16. (3) een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van debelastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren,
  17. (4) fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en
  18. (5) indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars;

19. **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van hetzakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bijv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...
20. **Beveiligde zending:** een (elektronisch) aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs, en elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd;
21. **Gevelbreedte:** de breedte van een gevel in een rechte lijn gemeten van het ene hoekpunt van de gevel naar het andere hoekpunt van de gevel.
22. **Beschermd monument:** Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde, zoals bepaald in het Onroerenderfgoeddecreet.
23. **Zakelijke 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.
24. **Gebied A, B, C en D:** Het grondgebied Eeklo werd opgedeeld in 4 gebieden, waarbij rekening werd gehouden welke invloed leegstand heeft in dat gebied.

Gebied A =	Kernwinkelgebied A Dit bestaat uit Markt (volledig), het Ledeganckplein, Stationsstraat tot aan de kruising met de Kaaistraat-Raamstraat (Stationsstraat 1 tot en met 39 – Stationsstraat 2 tot en met 26) en eerste deel Boelare (Boelare 2 tot en met 34 - Boelare 1 tot en met 25)
Gebied A is de historische kern en hier bevindt zich de grootste concentratie gebouwen met economische functie.	
Gebied B =	Kernwinkelgebied B Dit bestaat uit de Stationsstraat vanaf de Kaaistraat tot aan de kruising met de Raamstraat (Stationsstraat 41 tot en met 81 – Stationsstraat 28 tot en met 78) en Boelare tot aan de kruising met de Teirlinckstraat (Boelare 36 tot en met 80 – Boelare 27 tot en met 67)
Gebied B is de rand rond de historische kern met een gelijkaardige concentratie gebouwen met economische functie.	
Gebied C =	- Kernwinkelgebied C Het Krügercomplex (Stationsstraat 80-82) + - Stationsstraat 84- 98 en 83-109A - Boelare 86-164 en 71-143 - Molenstraat - Koning Albertstraat
Dit gebied omvat het winkelcomplex 'De Krüger'. Bovenop kernwinkelgebied C wordt ook het deel van Boelare en Stationsstraat waar de concentratie gebouwen met economische functie minder groot is, en ook beide straten die direct grenzen aan het historische centrum in gebied C meegerekend.	
Gebied D =	Heel grondgebied Eeklo met uitzondering van gebied A, B en C.
Dit gebied omvat de rest van het grondgebied Eeklo, waar de concentratie gebouwen met economische functie minder hoog is.	

#### DEEL 1: Inventaris van leegstaande gebouwen met economische functie

##### **Artikel 1 - Inventarisatie**

§1. De administratie maakt een 'Inventaris leegstaande gebouwen met een economische functie' waarin leegstaande gebouwen met een economische functie worden opgenomen.

§2. De administratie is bevoegd om de leegstand van een gebouw met een economische functie op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen.

§3. Bedrijfsruimtes die vallen onder het reglement 'Belasting ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten', zoals goedgekeurd in de gemeenteraad op de zitting van 16 december 2019, worden niet opgenomen in de 'Inventaris leegstaande gebouwen met een economische functie'.

##### **Artikel 2 - Administratieve akte**

§1. De administratieve akte vermeldt minimum:

- de identificatiegegevens van het onderzoek: het dossiernummer, de naam van de ambtenaar van de administratie die de technische vaststellingen heeft gedaan en het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve overheid waartoe hij behoort;
- de identificatiegegevens van het gebouw: het adres, de kadastrale ligging en de kadastrale omschrijving;
- het technisch verslag met daarin de reden van inventarisatie en een beschrijving van de technische vaststellingen
- de datum van de administratieve akte of opnamedatum;
- de manier van kennisgeving van de administratieve akte.

§2. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen belaste ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§3. De vaststelling van de leegstand van een gebouw gebeurt aan de hand van een administratieve akte.

§4. De administratieve akte wordt betekend per beveiligde zending, die geadresseerd wordt aan de woonplaats of maatschappelijke zetel of, indien de woonplaats of maatschappelijke zetel niet bekend is, aan de verblijfplaats of aan een vestiging van de maatschappelijke zetel van de houder van het zakelijk recht.

### **Artikel 3 - Beoordeling**

§1. De administratie beoordeelt de leegstand aan de hand van een technisch verslag leegstand.

§2. Het technisch verslag bevat de vaststelling van één of meerdere van volgende indicaties:

- het (langdurig) aanbieden als “te koop” of “te huur”,
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen,
- de vaststelling van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig normale verbruik van het gebouw kan worden uitgesloten,
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of improductiviteit,
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden,
- getuigenissen en de vaststellingen ter plaatse door de onderzoeker van de stad Eeklo op basis van het technisch verslag leegstand,
- het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen,
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand,
- het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw,
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen.

### **Artikel 4 - De opname in de inventaris**

De opname in de ‘Inventaris leegstaande gebouwen met economische functie’ gebeurt op datum van de administratieve akte van vaststelling leegstand.

### **Artikel 5 - Bezwaren tegen de opname in de inventaris**

§1. De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen na kennisgeving van de administratieve akte een bezwaarschrift indienen bij het college. De administratie registreert elk inkomend bezwaarschrift in de inventaris en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het bezwaarschrift.

§2. De administratie toetst de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het bezwaarschrift is te laat ingediend
- het bezwaarschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn rechtsgeldige vertegenwoordiger;
- het bezwaarschrift is niet ondertekend.
- het bezwaarschrift is onvolledig overeenkomstig de bepalingen in artikel 5 § 3

Als de administratie vaststelt dat het bezwaarschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§ 3. Het bezwaarschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van artikel 1-4, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.
- Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als advocaat van de zakelijke gerechtigde.

De indiener dient bij het bezwaarschrift de overtuigingsstukken te voegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§ 4. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen belaste ambtenaar. Het bezwaar wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§ 5. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht binnen de 90 dagenna ontvangst van het bezwaar kennis van de beslissing van het college daaromtrent.

#### **Artikel 6 - Schraping**

§ 1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.10, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

§ 2. Een controleonderzoek gebeurt op schriftelijk verzoek van de belastingplichtige aan de bevoegde administratie van de stad Eeklo via een beveiligde zending.

§ 3. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen drie maanden na het verzoek tot schrapping kennis van haar beslissing daaromtrent.

§ 4. De houder van het zakelijk recht kan tegen een weigering tot schrapping van een gebouw van de 'Inventaris leegstaande handelspanden' binnen drie maanden na de betekening van de weigering, beroep aantekenen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

#### **Artikel 7 - Overgangsregeling voor gebouwen opgenomen op de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen'**

§ 1. Gebouwen die geïnventariseerd zijn op de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 december 2019 en latere wijzigingen, en die kwalificeren als gebouw met een economische functie worden opgenomen op de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie, zoals bedoeld onder dit reglement vanaf de inwerkingtreding van het reglement met opnamedatum zoals bepaald onder artikel 4 .

Bij wijze van overgangsmaatregel zullen deze gebouwen tot één jaar na opnamedatum zoals vermeld op de administratieve akte van de 'Inventaris leegstaande gebouwen met economische functie' opgenomen zijn op enerzijds de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' en anderzijds de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie, zoals bedoeld onder dit reglement.

Na dit jaar worden deze gebouwen geschrapt uit het leegstandsregister onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen.'

De zakelijke gerechtigden van deze gebouwen zullen van de opname in de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie in kennis worden gesteld via een kennisgeving

van de administratieve akte, op de wijze zoals bedoeld in artikel 2 §4 van dit reglement alsook van de vrijstellings-en opschortingsprocedure zoals voorzien in deel 3 van dit reglement.

De procedure als voorzien in artikel 5 geldt onverminderd ten aanzien van de kwalificatie als gebouw met economische functie.

Gebouwen die tijdelijk bij wijze van overgangsmaatregel zijn opgenomen op enerzijds de lijst leegstaande gebouwen onder het 'Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen' en anderzijds de inventaris van leegstaande gebouwen met een economische functie, zoals bedoeld onder dit reglement, kunnen nooit gelijktijdig én voor eenzelfde inventarisatieperiode van 12 maanden worden onderworpen aan de belasting op leegstaande gebouwen en de belasting op leegstaande gebouwen met een economisch doel.

## DEEL 2: Belasting op leegstaande gebouwen met economische functie

### **Artikel 8 - Belastbaar feit en heffingstermijn**

§1. Voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 wordt een belasting geheven op leegstaande gebouwen met een economische functie.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd 12 maanden na opnamedatum.

### **Artikel 9 - De belastingplichtige**

§1. Als belastingplichtige wordt beschouwd diegene die op de inventarisatiedatum de houder is van één van de hierna vermelde zakelijkerechten met betrekking tot een gebouw dat op de 'Inventaris leegstaande gebouwen met een hoofdzakelijk economische functie' zoals verduidelijkt is in DEEL 1 van het reglement, is opgenomen:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

§2. Ingeval van mede-eigendom zijn alle zakelijk gerechtigden hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht;
- datum van de overdracht van het zakelijk recht;
- naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht worden geheven.

### **Artikel 10 - Tarief van de belasting en de berekeningsgrondslag**

§1. Het basisbedrag van de heffing voor gebouwen wordt vastgesteld op 2.250,00 euro per belastbaar gebouw.

§2. Het basisbedrag wordt, verhoogd met een bedrag gebaseerd op de ligging van het pand en de breedte van de voorgevel, gemeten aan de buitenkant en vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen handelsruimte toegankelijk voor klanten. Hierbij wordt de gemeten breedte van de gevel altijd naar boven op de meter afgerond.

De ligging van het pand wordt gebruikt als maatstaf voor de economische impact die de leegstand heeft en gevelbreedte van de voorgevel als maatstaf voor de zichtbaarheid die de leegstand heeft binnen het gebied.

Op basis daarvan worden volgende tarieven gehanteerd per gebied:

- gebied A: 150,00 euro per lopende meter gevelbreedte
- gebied B: 100,00 euro per lopende meter gevelbreedte
- gebied C: 50,00 euro per lopende meter gevelbreedte
- gebied D: 0,00 euro per lopende meter gevelbreedte



§3. Voor de berekening van het bedrag als bedoeld in §2 wordt voor panden die op een hoek liggen of in meerdere gevels een vitrine en/of ingang hebben, geldt als gevelbreedte: de som van de gevelbreedtes van alle gevels waarin zich een vitrine en/of ingang bevindt die zichtbaar of toegankelijk is voor klanten.

Het afsluiten van een bestaande ingang of bedekken van een vitrine om de zichtbaarheid of toegankelijkheid te beperken, geeft nooit aanleiding om deze gevel niet mee te rekenen in de gevelbreedte.

§4. Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

(basisbedrag vermenigvuldigd met x) + (gevelbreedte vermenigvuldigd met tarief opgenomen in §2)

waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw zonder onderbreking is opgenomen in de 'Inventaris leegstaande gebouwen met economische functie' zoals beschreven in DEEL 1 van dit reglement.

Hierbij kan x maximaal 5 zijn.

### DEEL 3: Vrijstellingen en opschortingen

#### **Artikel 11 - Aanvraagprocedure**

§1. Een aanvraag tot opschorting of vrijstelling van de heffing moet aangetekend of tegen ontvangstbewijs bij stad Eeklo worden ingediend voor het verstrijken een eerste periode of een volgende periode van 12 maanden na datum van de administratieve akte.

§2. Wanneer een opschorting wordt aangevraagd en deze blijkt onvolledig ingediend te zijn, moet deze, binnen de maand te rekenen vanaf de datum van de initiële opschortingsaanvraag, volledig ingediend zijn.

§3. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een opschorting of een vrijstelling dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.

§4. Procedure vrijstelling:

- Een vrijstelling wordt correct aangevraagd
- Bij goedkeuring van een vrijstelling, wordt de aanslag niet ingekohierd.
- De belastingplichtige is vrijgesteld van betaling en dit gedurende de maximumperiode waarvoor de vrijstelling geldt.
- De belastingplichtige wordt in kennis gesteld van de vrijstelling van belasting en periode waarvoor deze vrijstelling geldt.
- Na afloop van de vrijstellingsperiode wordt de belasting terug ingekohierd.

De vrijstelling van heffing heeft hierbij geen impact op de opname van het gebouw in de inventaris. De anciënniteit van opname in de inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als deze periode ten einde is, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in de inventaris.

§5. Procedure opschorting:

- Een opschorting wordt correct aangevraagd
- Bij goedkeuring van een opschorting wordt de aanslag wel ingekohierd
- Het aanslagbiljet wordt niet verzonden aan de belastingplichtige die kan genieten van een voorlopig tijdelijke opschorting van de inning;
- de belastingplichtige wordt in kennis gesteld van de opschorting van de inning van de ingekohierde belasting;
- De opschorting geldt zolang aan de voorwaarden van opschorting wordt voldaan en zolang de maximum opschortingsperiode niet is verstreken.
- Als aan alle voorwaarden wordt voldaan en na afloop van de opschortingsperiode, vervalt de inning van de belasting voor de opschortingsperiode.
- Als de opschorting komt te vervallen, zal de belasting van de ten onrechte opgeschorte aanslagjaren alsnog geïnd worden.
  - De belastingplichtige wordt verwittigd dat de opschorting komt te vervallen

- Verzending van het aanslagbiljet en inning van de reeds ingekohierde heffing

## **Artikel 12 - Vrijstellingen**

### §1.Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht

- Er wordt een vrijstelling van de heffing verleend gedurende een periode van 2 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht en dit aan de belastingplichtige die minder dan 2 jaar houder is van het zakelijk recht van het gebouw.
- Voor de overdracht van het zakelijk recht van een beschermd monument wordt deze opschorting uitgebreid tot 3 jaar en dit aan de belastingplichtige die zijn beschermde gebouw minder dan 2 jaar in bezit heeft.
- Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
  - vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van hetaandeelhouderschap;
  - vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
  - bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

### §2.Vrijstelling voor gebouwen getroffen door een ramp

Er wordt een vrijstelling verleend aan houders van het zakelijk recht van gebouwen die getroffen zijn door een ramp gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp.

### §3.Vrijstelling voor onteigening

Er wordt een vrijstelling verleend voor een gebouw dat gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid. De vrijstelling loopt vanaf de datum van betekening van het onteigeningsplan tot de datum van effectieve onteigening.

## **Artikel 13 - Opschortingen**

### §1.Opschorting voor renovatie.

- De renovatiewerken moeten aangetoond worden aan de hand van:
  - Ofwel een niet-vervallen omgevingsvergunning
  - De omgevingsvergunning moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt. De termijnen van de omgevingsvergunning moeten gerespecteerd worden.
  - Ofwel een door de administratie goedgekeurde renovatienota voor niet-vergunningsplichtige werken.
  - De renovatienota wordt schriftelijk ingediend bij de administratie. De aanvrager ontvangt binnen 60 dagen na ontvangst van de renovatienota door de administratie een schriftelijk antwoord met de goedkeuring van de renovatienota of, indien de renovatienota wordt afgekeurd, de reden van afkeuring.
- Deze opschorting van inning van belasting wordt verleend voor maximum drie jaar na het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning, te rekenen vanaf de datum van de omgevingsvergunning, en voor maximum drie jaar na de goedkeuring van de renovatienota door de administratie, te rekenen vanaf de datum van goedkeuring. Er moet weliswaar steeds aangetoond worden dat er ook uitvoering is of wordt gegeven aan de vergunning of de renovatienota.
- De opschorting van de inning van de belasting komt te vervallen indien:
  - de omgevingsvergunning of de goedgekeurde renovatienota komt te vervallen zonder dat deze werd uitgevoerd, of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd;
  - het zakelijk recht van de woning of het gebouw wordt overgedragen zonder dat de omgevingsvergunning of de goedgekeurde renovatienota werd uitgevoerd, of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd.
  - 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.

### §2.Bijkomende termijn van opschorting voor de renovatie van een beschermd monument.

- Voor de renovatie van een beschermd monument kan een bijkomende termijn van opschorting worden gegeven van maximaal 1 jaar, op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifiek karakter van de renovatie een renovatietermijn van 3 jaar niet volstaat.
- De aanvraag van de bijkomende opschorting moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de opschorting verstrijkt
- De toekenning van de extra opschorting 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 verlenging geweigerd.
- Indien een plaatsbezoek ter 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 automatisch geweigerd.
- De opschorting van de inning van de belasting komt te vervallen indien:
  - de omgevingsvergunning of de goedgekeurde renovatienota komt te vervallen zonder dat deze werd uitgevoerd, of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd;
  - het zakelijk recht van de woning of het gebouw wordt overgedragen zonder dat de omgevingsvergunning of de goedgekeurde renovatienota werd uitgevoerd, of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd.
  - 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.

#### §3. Opschorting voor gebouwen die het onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure.

- Er wordt een opschorting verleend voor gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid, hetzij door opheffing van verzegeling, gebruiks- of verbouwingsverbod.
- Er wordt een opschorting verleend voor gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid, hetzij door opheffing van verzegeling, gebruiks- of verbouwingsverbod.
- Deze opschortingsperiode mag maximum van drie jaar duren.
- Bij deze aanvraag moeten stukken zijn gevoegd op basis waarvan de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure kan worden afgeleid.

#### §4. Opschorting wegens het aanvragen van de schrapping van leegstaande gebouwen.

- Er wordt een opschorting van de heffing verleend gedurende een periode van 6 maanden vanaf het moment van het eerste plaatsbezoek.
- De opschorting eindigt op het moment dat er een beslissing is omtrent de schrapping.
- Indien de schrapping niet wordt verleend, dan vervalt de opschorting.

#### §5. Opschorting voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap.

- Er wordt een opschorting verleend voor gebouwen die ter beschikking worden gesteld voor het stimuleren van het ondernemerschap en dat gedurende een periode van maximum 3 jaar.
- Tijdens de opschortingsperiode wordt het pand opgenomen in de databank 'Alternatieve invulling'. De houder van het zakelijk recht bevestigt zijn engagement door zijn opname in de databank aan te vragen en dient zich daarbij te houden aan het desbetreffende reglement.
- De houder van het zakelijk recht dient tijdens de opschortingsperiode de administratie op de hoogte te houden van elk bezettingscontract dat getekend wordt.
- De opschorting komt te vervallen als niet langer aan de correcte voorwaarden wordt voldaan.

#### **Artikel 14 - Inkohiering en regeling van geschillen**

De belasting wordt door middel van een kohier ingevorderd.

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

#### **Artikel 15 - Slotbepaling**

§1. Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Het reglement zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet over het lokaal bestuur.

§2. Dit reglement treedt in werking op 1 december 2022.