



Gemeenteraad
18/12/2023

Algemeen Bestuur – Belastingen – Wijziging reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie

Aanwezig

Nicole De Munter, Luc Vandevelde, Hilde Lampaert, Koen Loete, Filip Smet, Michel De Sutter, Danny Plaetinck, Danny Smessaert, Janvier Buysse, Christophe De Waele, Rita De Coninck, Ann Van den Driessche, Odette Van Hamme, Bob D'Haeseleer, Gertjan Blomme, Rudi Desmet, Paul Verstraete, Mátyás Blanckaert, Sandra Coremans, Kelly De Vlamynck, Isaura Calsyn, Marieke Van Den Bulke, Jonas Deilgat, Erik Goethals, Kristof Hebbrecht, Meike Van Grembergen

Verontschuldigd

Marc Windey, Eglantina Bodurri

BEVOEGDHEID

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 41 van het decreet lokaal bestuur.

JURIDISCH KADER

Vlaamse Codex Wonen van 2021

Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

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

Gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 betreffende de goedkeuring van het reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 mei 2023 aangaande de opmerking van ABB inzake de toepassing van opschorting in belastingreglementen

MOTIVERING

Op 13 april 2023 formuleerde de afdeling Lokale Financiën van het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB) een aantal opmerkingen aangaande de belastingreglementen op leegstaande woningen en gebouwen en op leegstaande gebouwen met een economische functie die door de gemeenteraad van 28 november 2022 werden aangenomen.

In deze belastingreglementen is voorzien in een procedure opschorting van de belasting. In die zin dat de belasting wel wordt ingekohierd, maar waarbij het verzenden van het aanslagbiljet wordt uitgesteld tot na een controle blijkt of aan de voorwaarden voor de opschorting werd voldaan. Volgens ABB kan de opschortingstechniek niet toegepast worden voor de inning van een gemeentebelasting. In plaats daarvan kan geopteerd worden voor vrijstelling. ABB adviseerde om de tekst van de belastingreglementen aan te passen.

ABB kon akkoord gaan dat de gewijzigde belastingreglementen ingaan op 1 januari 2024.

De opschortingstechniek is niet enkel opgenomen in de belastingreglementen die nu door ABB geïnviseerd worden, maar ook in andere belastingreglementen die eerder door de gemeenteraad werden aangenomen.

Opschorting is opgenomen in de volgende belastingreglementen:

- reglement belasting op leegstaande woningen en gebouwen;
- reglement registratie van een belasting op gebouwen met een economische functie;
- reglement belasting ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- reglement belasting op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van woningen;
- reglement belasting op verwaarlozing woningen en gebouwen.

Voorstel van aanpassing van het belastingreglement:

Door gebruik te maken van de opschortingstechniek konden eigenaars die renovatiewerken uitvoeren in hun pand voorwaardelijk vrijgesteld worden van de belasting. Dit stimuleerde eigenaars om hun pand te renoveren. De voorwaardelijkheid moest misbruik voorkomen van eigenaars die een belasting probeerden te ontlopen, zonder effectief hun pand te renoveren.

In het voorstel van wijziging wordt blijvend voorzien in vrijstellingen voor eigenaars die renovatiewerken uitvoeren. Op deze manier worden eigenaars gestimuleerd om actie te ondernemen en verhoogt de kwaliteit van het (woning)patrimonium. De voorwaarden die aan de vrijstellingen gekoppeld zijn, moeten controle op de effectieve voortgang van de werken mogelijk maken.

In het belastingreglement wordt de paragraaf in verband met de opschorting van de inning van de belasting wegens renovatie vervangen door vijf nieuwe vrijstellingen:

- Vrijstelling aanvraag omgevingsvergunning: vrijstelling van één aanslagjaar vanaf de aanvraag omgevingsvergunning volledig en ontvankelijk is.
- Vrijstelling omgevingsvergunning: gaat in na de start van de werken voor maximaal twee aanslagjaren. Deze vrijstelling geldt niet voor sloop en is niet cumuleerbaar met de vrijstelling voor renovatie.
- Vrijstelling voor renovatie: gaat in na de start van de werken voor maximaal twee aanslagjaren. Deze vrijstelling is enkel bedoeld voor grondige renovatiewerkzaamheden die een einde maken aan de belastbare toestand. Het louter herstellen van gebreken komt niet in aanmerking voor deze vrijstelling. Niet cumuleerbaar met de vrijstelling omgevingsvergunning.

We maken van deze wijziging ook gebruik om de reglementen nog verder te stroomlijnen via enkele tekstuele aanpassingen.

ADVIES

Het ontwerpreglement werd nagelezen door advocatenkantoor Doolaeye, Verbist & De Meyere. Hun opmerkingen werden verwerkt in de tekst.

BESLISSING

Artikel 1

Het reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 november 2022, wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2024.

Artikel 2

Het reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie - wijziging met ingang van 1 januari 2024, als bijlage bij deze beslissing gevoegd, wordt goedgekeurd.

Artikel 3

Dit reglement treedt in werking met ingang van 1 januari 2024 en is geldig tot en met 31 december 2025, met name voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025.

Artikel 4

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

STEMMING

Met 24 ja-stemmen en 1 onthouding.
Raadslid Erik Goethals heeft zich onthouden.

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)

 Ondertekend door
Meike Van Grembergen
Algemeen directeur
op 19/12/2023



Bijlage:

Reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie – wijziging met ingang van 1 januari 2024

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2023

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. **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,...
14. **Beveiligde zending:** een (elektronisch) aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs, en elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd;

15. **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.
16. **Beschermd monument:** Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde, zoals bepaald in het Onroerendergoeddecreet.
17. **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.
18. **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' 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 dagen na ontvangst van het bezwaar kennis van de beslissing van het college daaromtrent.

Artikel 6 - Schrapping

§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.'

§2. 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 vrijstellingsprocedure 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 2024 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

Artikel 11 - Aanvraagprocedure

§1. Een aanvraag tot 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. Eens de verjaardag van de inventarisatiedatum is verlopen, kan er geen vrijstelling meer worden gevraagd voor die periode en zal de belasting verschuldigd worden.

§3. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van 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.

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 vrijstelling 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.

§4. Vrijstelling voor een volledig en ontvankelijk verklaarde aanvraag voor een omgevingsvergunning.

De belastingplichtige die een volledig en ontvankelijk verklaarde aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het betrokken gebouw heeft ingediend, wordt vrijgesteld van de belasting. De vrijstelling geldt voor het eerstvolgende aanslagjaar volgend op de volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring. Dezelfde belastingplichtige kan voor hetzelfde gebouw maximaal éénmaal beroep doen op deze vrijstelling.

§5. Vrijstelling 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.
 - De renovatiewerken hebben minstens betrekking op één van de volgende renovatiewerken: isolatie en/of renovatie van dak, buitenmuren of vernieuwing en vervanging van elektriciteit, sanitair of verwarming, of voor renovatiewerken om het pand terug geschikt voor handel of horeca te maken.
 - De gedetailleerde renovatienota bevat minstens de volgende gegevens/stukken:
 - de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
 - een volledige opsomming en korte beschrijving van de reeds uitgevoerde werken/nog uit te voeren werken;
 - facturen van reeds uitgevoerde werken en/of facturen van aangekochte materialen;
 - een fotoreportage van de reeds uitgevoerde werken.
- Deze vrijstelling van inning van belasting wordt verleend voor maximum twee jaar na het uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning, te rekenen vanaf de datum van de omgevingsvergunning, of voor maximum twee 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 vrijstelling kan maximum voor twee jaar worden toegekend, cumuleren van een vrijstelling met omgevingsvergunning en vrijstelling met renovatienota is niet mogelijk.

§6. Bijkomende termijn van vrijstelling voor de renovatie van een beschermd monument.

- Voor de renovatie van een beschermd monument kan een bijkomende termijn van vrijstelling worden gegeven van maximaal 1 jaar, op voorwaarde dat de belastingplichtige aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifiek karakter van de renovatie een renovatietermijn van 2 jaar niet volstaat.
- De aanvraag van de bijkomende vrijstelling moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de vrijstelling voor renovatie verstrijkt.
- De toekenning van de extra vrijstelling 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.

§7. Vrijstelling voor gebouwen die het onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure.

- Er wordt een vrijstelling 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 vrijstelling 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 vrijstelling mag maximum 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.

§8. Vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap.

- Er wordt een vrijstelling 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 vrijstellingsperiode 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 vrijstellingsperiode de administratie op de hoogte te houden van elk bezettingscontract dat getekend wordt.
- De vrijstelling wordt telkens voor een periode van 1 jaar toegekend en stilzwijgend verlengd zolang aan de voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 13 - Overgangsbepaling voor toegekende opschortingen

§1. Er wordt in een uitdoofregeling voorzien voor de eerder toegekende opschorting van de inning van de belasting, voorzien in vorige belastingreglementen op gebouwen met een economische functie.

De belastingplichtige die een opschorting van de inning van de belasting toegekend kreeg op basis van het belastingreglement dat geldig was op het moment van de toekenning van de opschorting, behoudt de toegekende opschorting van de inning van de belasting voor de resterende toegekende looptijd en dit volgens de voorwaarden en modaliteiten voorzien in het desbetreffende reglement.

§2. Belastingplichtigen die eerder genoten van een opschorting van de inning van de belasting op basis van vorige belastingreglementen op gebouwen met een economische functie, kunnen voor hetzelfde gebouw geen beroep doen op de corresponderende vrijstellingen voorzien in dit reglement.

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 januari 2024 .