



AANGETEKEND

EEKL-VOL00329



datum	ons kenmerk	contactpersoon
	VOL00329	Elodie Wildero Woon- en energieadviseur - leegstand T 09 216 77 81 leegstand@veneco.be

Betreft: Vaststelling leegstand en beslissing tot opname op de inventaris leegstand - Eeklo, Zandbergstraat 2

Geachte

Uw pand heeft op vandaag 12 maanden of langer geen inschrijving in het bevolkingsregister. Hierdoor is bovenvermelde pand opgenomen op de inventaris leegstand.

Op dit moment is er nog geen belasting verschuldigd.

Om leegstand op het grondgebied te vermijden, houdt de stad Eeklo een leegstandsregister bij. Stad Eeklo werkt hiervoor samen met Veneco. Hiermee geven zij uitvoering aan art. 2.9 – 2.14 van het grond- en pandenbeleid.

In bijlage vindt u volgende documenten:

- de administratieve akte met datum van opname in het register, 29.11.2022;
- het technische verslag van de vaststelling;
- het aanvraagformulier voor vrijstelling van heffing;
- het gemeentelijk leegstandsreglement.

Opname op het leegstandregister

Indien u het pand gebruikt als woning en ze niet leeg staat, kan u als eigenaar een bezwaar indienen. U dient dan de nodige bewijsstukken voor te leggen aan het college. Dit bezwaar moet binnen een termijn van 30 dagen aangetekend verzonden worden aan het college van burgemeester en schepenen (p.a. Industrielaan 2, 9900 Eeklo).

Het bezwaar dient minimaal volgende gegevens te bevatten:

- uw identiteit en adres;
- het adres van de 'Zelfstandige woning' waarop het bezwaar betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat het pand als woning gebruikt wordt of het gebouw niet leegstaand is.

Belasting

De belasting is ingevoerd om te vermijden dat woningen lang leeg blijven staan. De eerste belasting is ten vroegste verschuldigd van zodra de woning 12 maanden op de inventaris leegstand staat.

Mocht u niet in aanmerking komen voor een vrijstelling van belasting, zijn volgende basisbelastingen van toepassing:

- 3000 € per jaar voor een volledig gebouw of woning;
- 1500 € per jaar voor een individuele kamer of studentenkamer zoals gedefinieerd in het kamerdecreet.

Deze basisbedragen worden gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index. De berekening van de belasting staat omschreven in het reglement.

Vrijstelling van belasting?

Denkt u in aanmerking te komen voor een vrijstelling van belasting? U dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken in te dienen bij Veneco (p.a. t.a.v. Elodie Wildero, Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen). In bijlage vindt u hiervoor het aanvraagformulier voor vrijstelling van belasting. Gelieve in overleg met de mede-eigenaar één aanvraagformulier ingevuld terug te willen bezorgen.

Hebt u een vergunning?

Dan geniet u automatisch van een opschorting van inning van belasting. Deze opschorting geldt voor maximaal 3 jaar na het uitvoerbaar worden van de vergunning en nadat is aangetoond dat de vergunning in uitvoering is. Door de start der werken aan te geven in het omgevingsloket wordt de uitvoering van de vergunning voldoende aangetoond.

Gebruikt u, u woning niet als woning?

Dan dient u via het omgevingsloket: <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/> een functiewijziging aan te vragen. Als eigenaar dient u nadien zelf het bewijs van functiewijziging aan te leveren bij Veneco (p.a. t.a.v. Elodie Wildero, Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen)

Voor meer informatie kunt u terecht bij Elodie Wildero, 09 216 77 81 of leegstand@veneco.be

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

Sofie Vandelannoote
Algemeen directeur Veneco

Bijlage:

Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen aanslagjaren 2020 tot en met 2025

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 november 2022

Begrippen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Aanslagjaar: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is (het aanslagjaar loopt vanaf 1 januari van het kalenderjaar tot en met 31 december van het kalenderjaar).
2. Administratie: de administratieve eenheid van de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband die door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.
4. Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen van stad Eeklo
5. 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 vermeld artikel 1.3; §1,14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en met uitsluiting van een gebouw met economische functie dat onder de toepassing valt van het reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie;
6. Gebouw met een economische functie: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit zoals vermeld in artikel 2, 2° van het Decreet van 19 april 1995; dat niet valt onder het belastingreglement van de stad Eeklo op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten met een minimum oppervlakte van 5 aren
7. Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
8. Leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij 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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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.

Een gebouw dat in hoofdzaak 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. Een gedeelte is afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

9. Leegstaande woning: een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie; hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

10. Leegstandsregister: het stedelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, volgens art. 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 .

11. Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

12. Opnamedatum: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.

13. Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag,....

14. Tweede verblijf: een woning die overeenkomstig het belastingreglement op tweede verblijven kwalificeert als een tweede verblijf.

15. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

16. Vlaamse Codex Wonen van 2021: het gecodificeerd decreet van 17 juli 2020 over het Vlaamse woonbeleid.

17. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

18. 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.

Artikel 1 – Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst "leegstaande gebouwen"
- 2° een lijst "leegstaande woningen"

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 2 - Registratie van leegstand

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden 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.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde en gemotiveerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden.

De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. Het vaststellen van leegstand gebeurt op basis van een gemotiveerde administratieve akte waarin minstens twee van de onderstaande indicaties wordt opgenomen:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning
- geen aangifte als tweede verblijf;
- het langdurig aanbieden van het pand als "te huur" of "te koop";
- geen aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- de woning is helemaal / gedeeltelijk niet bemeubeld;
- een dichtgeplakte brievenbus of een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- het voorkomen van een storende omgevingsaanleg: langdurige niet of slecht onderhouden omgeving / tuin;
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd);
- de winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd;
- de waterdichtheid van de woning is niet gewaarborgd;
- het betreft een onafgewerkte ruwbouw waarvan de stedenbouwkundige vergunning vervallen is of waarvan de werken stilliggen;
- het voorkomen van ernstige inpandige vernielingen: woning deels vernield, gesloopt;
- het voorkomen van ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
- de onmogelijkheid om het pand te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- een getuigenverklaring van omwonende(n), postbode, wijkagent,...;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- het vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister;
- het vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt conform de woonfunctie;
- het vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt conform de functie van het gebouw;
- onafgewerkte ruwbouw.

Artikel 3 - Kennisgeving van de voorgenomen registratie

Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in het leegstandsregister.

Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 3° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- 4° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 4 - Bezwaar tegen de voorgenomen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 3, kan een zakelijk gerechtigde bij de bezwaarinstantie bezwaar indienen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het bezwaarschrift wordt per beveiligde zending betekend.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het bezwaar betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De registratie kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het bezwaarschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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 raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend bezwaarschrift ingediend worden, waarbij het eerdere bezwaarschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend bezwaarschrift wordt in het leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het bezwaarschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- het bezwaarschrift is niet binnen de termijn ingediend;
- het bezwaarschrift is niet conform overeenkomstig de bepalingen van artikel 4, §1;
- als het bezwaarschrift niet is ondertekend;
- bij niet beveiligde zending.

§5. Als het bezwaarschrift onontvankelijk is, deelt de bezwaarinstantie dit onverwijld mee aan de indiener.

Het indienen van een aangepast of nieuw bezwaar is mogelijk zolang de bezwaartermijn van artikel 5 §1 niet verstreken is.

§6. De bezwaarinstantie 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 het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het bezwaar wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De bezwaarinstantie doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het bezwaarschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als de bezwaarinstantie het bezwaar gegrond acht, of nalaat binnen de termijn, vermeld in artikel 4, §7, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerdere gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het bezwaar van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte van de leegstand.

Artikel 5 - Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven onder begrippen, punt 10.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld onder begrippen punt 9, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Een woning en/of gebouw, waarvoor een functiewijziging werd vergund, wordt geschrapt uit het leegstandsregister op datum van de gemelde 'voltooiing van de werken' bij de dienst omgeving van stad Eeklo.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig § 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde bezwaar aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 4.

§4. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de aanvraag tot schrapping automatisch verworpen en blijft de woning en/of het gebouw geïnventariseerd.

Artikel 6 - Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 met latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4 en 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Artikel 7 - Kennisgeving toezicht

Dit besluit zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286 en 287 van het decreet over het lokaal bestuur.

Artikel 8 - Overgangsbepaling voor gebouwen met een economische functie opgenomen op de inventaris leegstaande gebouwen met economische functie onder het 'Reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie'

§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 het reglement 'Reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie' vanaf de inwerkingtreding van het reglement, met opnamedatum zoals bepaald onder artikel 4 van het reglement 'Reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie' .

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.

Na dit jaar worden deze gebouwen geschrapt uit het leegstandsregister onder dit reglement. 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.

Artikel 9 –Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2023 en is geldig tot en met 31 december 2025.



Reglement belasting op leegstaande woningen en gebouwen - wijziging met ingang van 1 januari 2024

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2023

Begrippen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **Aanslagjaar**: het aanslagjaar is het jaar waarin de belasting verschuldigd is (het aanslagjaar loopt vanaf 1 januari van het kalenderjaar tot en met 31 december van het kalenderjaar).
2. **Administratie**: de administratieve eenheid van de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband die door het stadsbestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.
3. **Beveiligde zending**: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgelegd.
4. **Bevoegde overheid**: het college van burgemeester en schepenen.
5. **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 vermeld in artikel 1.3; §1,14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en met uitsluiting van een gebouw met economische functie dat onder de toepassing valt van het reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie;
Uitzondering hierop zijn de gebouwen die zich bevinden in de overgangsregeling zoals bepaald in artikel 8 van het 'reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen'
6. **Gebouw met een economische functie**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit zoals vermeld in artikel 2, 2° van het Decreet van 19 april 1995; dat niet valt onder het belastingreglement van de stad Eeklo op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten met een minimum oppervlakte van 5 aren.
7. **Kamer**: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
8. **Leegstandsregister**: het stedelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in art. 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
9. **Opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen.
10. **Ramp**: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...
11. **Verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

12. Vlaamse Codex Wonen van 2021: het gecodificeerd decreet van 17 juli 2020 over het Vlaamse woonbeleid.

13. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande .

14. 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.

Artikel 1 – Belastbaar feit en heffingstermijn

§1 Er wordt voor de aanslagjaren 2024 tot en met 2025 een belasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister te rekenen vanaf de opnamedatum.

§2 De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd bij elke verjaardag van de opname.

Artikel 2 – Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§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. Diegene die het zakelijk recht overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger(s) van het zakelijk recht;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning/het overgedragen gebouw.

De zakelijk gerechtigde kan de instrumenterend ambtenaar vragen om dit in zijn plaats te doen.

Bij het uitblijven van deze kennisgeving blijft de overdrager van het zakelijk recht beschouwd als belastingplichtige voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 3. Tarief van de belasting en berekeningsgrondslag

§1. De belasting bedraagt:

- 1.500 euro per woongelegenheden (kamer / studio of appartement)
- 3.000 euro voor een woning
- 3.000 euro voor een gebouw

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per registratiejaar.

§2. Indien de woning of het gebouw meerdere jaren in het register staat opgenomen, dan geldt volgende formule:

- voor het tweede jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 25%
- voor het derde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 50%
- voor het vierde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 75%
- vanaf het vijfde jaar in het register: te betalen belasting = basisbelasting eerste heffing + 100%

	basisbelasting eerste jaar	basisbelasting tweede jaar (eerste jaar + 25%)	basisbelasting derde jaar (eerste jaar + 50%)	basisbelasting vierde jaar (eerste jaar + 75%)	basisbelasting vijfde en volgende jaren (eerste jaar + 100%)
woning	€ 3.000	€ 3.750	€ 4.500	€ 5.250	€ 6.000
gebouw	€ 3.000	€ 3.750	€ 4.500	€ 5.250	€ 6.000
woongelegenheden	€ 1.500	€ 1.875	€ 2.250	€ 2.625	€ 3.000

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning of gebouw is opgenomen in het leegstandsregister wordt niet herberekend bij overdracht van het zakelijk recht van de betreffende woning of gebouw.

§4. Gezien de in het verleden doorgevoerde verdubbeling van de tarieven wordt volgende regeling aangenomen:

alle panden die in het stedelijk leegstandsregister zijn opgenomen vóór 31 december 2019, starten met ingang van het aanslagjaar 2020 opnieuw bij de basisbelasting eerste jaar.

§5. Vanaf het aanslagjaar 2020 worden de bedragen, vermeld in dit artikel, gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2019. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

De jaarlijkse indexatie gebeurt via onderstaande formule, waarbij het geïndexeerde bedrag naar een veelvoud van 1 euro wordt afgerond:

$$\text{belasting aanslagjaar X} = \frac{\text{basisbelasting aanslagjaar X} * \text{index november (X-1)}}{\text{Index november 2019}}$$

Artikel 4 – Vrijstellingen

§1. De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 2, wordt vrijgesteld van belasting in volgende gevallen:

1. Indien hij op de verjaardag van de registratie in een erkende ouderenvoorziening verblijft of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of ziekenhuis. Het bewijs van verblijf wordt geleverd door de instelling waar de betrokkene is opgenomen. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van opname in de voorziening, de instelling of het ziekenhuis. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden voor de woning die laatst door de belastingplichtige bewoond werd tot de opname in de voorziening, de instelling of het ziekenhuis.
2. Indien de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing, voor zover de belastingplichtige niet zelf de oorzaak is van de gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt slechts voor een periode van maximum twee jaar volgend op de datum van de gerechtelijke beslissing.
3. Indien hij minder dan een jaar een zakelijk recht op de woning of het gebouw heeft op de verjaardag van de registratie. De datum van de authentieke akte is hierbij bepalend. De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:

- o aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
- o indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel;

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
2. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. Die krachtens het onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 zijn beschermd als monument en waarvoor bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard restauratiepremierdossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling.
4. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van de vernieling of beschadiging.
5. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van verzegeling of gebruiks- of verbouwingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum twee jaar na de datum van de opheffing van verzegeling, gebruiks- of verbouwingsverbod.

§3. Van de belasting is vrijgesteld:

1° De belastingplichtige die een volledig en ontvankelijk verklaarde aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de betrokken woning of het gebouw heeft ingediend. De vrijstelling geldt voor het eerstvolgende aanslagjaar en gaat in op de datum van de volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring. Dezelfde belastingplichtige kan voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw maximaal eenmaal beroep doen op deze vrijstelling.

2° De belastingplichtige die voor de woning of het gebouw een niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen heeft bekomen en waarvoor de werken in uitvoering van de omgevingsvergunning effectief gestart zijn.

Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling dient de start van de werken gemeld te worden in het omgevingsloket. Controle op de effectieve start en voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het weigeren van de vrijstelling.

Deze vrijstelling geldt niet indien de omgevingsvergunning enkel betrekking heeft op sloop.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum waarop de start van de werken is gemeld in het omgevingsloket. De vrijstelling kan eenmaal met één aanslagjaar verlengd worden.

Dezelfde belastingplichtige kan voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw maximaal voor twee aanslagjaren deze vrijstelling bekomen.

Deze vrijstelling is niet cumuleerbaar met de vrijstelling onder artikel 4, §3, 3°

3° De belastingplichtige die de woning of het gebouw grondig renoveert en niet-vergunningsplichtige werken uitvoert.

De werkzaamheden die in aanmerking komen voor deze vrijstelling moeten een einde kunnen maken aan de belastbare toestand.

De vrijstelling geldt voor het aanslagjaar volgend op de datum waarop de aanvraag volledig is. De vrijstelling kan eenmaal met één aanslagjaar verlengd worden.

Dezelfde belastingplichtige kan voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw maximaal voor twee aanslagjaren deze vrijstelling bekomen.

De vrijstelling kan aangevraagd worden na de effectieve start van de renovatiewerken. De aanvrager dient in de aanvraag een gedetailleerd renovatieschema voor te leggen dat minstens de volgende gegevens/stukken dient te bevatten:

- de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- een volledige opsomming en korte beschrijving van de al uitgevoerde werken/nog uit te voeren werken die een einde kunnen maken aan de belaste toestand;
- facturen van reeds uitgevoerde werken en/of facturen van aangekochte materialen;
- een fotoreportage van de uitgevoerde werken

Controle van de voortgang van de werken ter plaatse is mogelijk en kan aanleiding geven tot het weigeren van de vrijstelling.

Deze vrijstelling is niet cumuleerbaar met de vrijstelling onder artikel 4, §3, 2°.

4° De belastingplichtige die beroep doet op een organisatie om de woning te renoveren met het oog op sociale verhuur volgens artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op de datum waarop een overeenkomst is afgesloten met de organisatie die het renovatietraject met het oog op sociale verhuur uitvoert.

5° De belastingplichtige die investeert in de renovatie, verbetering of aanpassing van een sociale woning en hiervoor een renovatietoets heeft aangevraagd. De vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op de indiening van de renovatietoets in uitvoering van artikel 2.33/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§4. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige samengaannde bewijsstukken in te dienen bij de administratie. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.

De vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar opnieuw, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd.

Als een onderzoek op stukken niet volstaat wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de administratie. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of het gebouw, dan wordt de vrijstelling geweigerd.

§5. De vrijstellingen onder §1 zijn persoonsgebonden en moeten door elke zakelijk gerechtigde afzonderlijk aangevraagd worden. De vrijstellingen onder §2 en §3 zijn pand gebonden en zijn onmiddellijk geldig voor alle zakelijk gerechtigden op de woning of het gebouw.

§6. De vrijstelling heeft geen impact op de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister. De anciënniteit van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de belasting berekend worden op basis van de opnamedatum.

Artikel 5 – Wijze van inning

De belasting wordt bij wege van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De belasting moet worden betaald binnen de twee maanden vanaf de datum van verzending van het aanslagbiljet. De bepalingen inzake de verwijl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting van toepassing zoals betreffende het WIB 1992.

Artikel 6 – Bezwaar

§ 1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 7 – Verwijzingsregel

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 met latere wijzigingen betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn van overeenkomstige toepassing:

1° de bepalingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 6, 7 en 8, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, voor zover deze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen;

2° het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet- fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019, met uitzondering van artikel 43 tot en met 48.

Artikel 8 - Overgangsbepaling voor gebouwen met een economische functie opgenomen op de inventaris leegstaande gebouwen met economische functie onder het 'Reglement registratie van en belasting op leegstaande gebouwen met een economische functie'

§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 het reglement 'Reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie' vanaf de inwerkingtreding van het reglement, met opnamedatum zoals bepaald onder artikel 4 van het reglement 'Reglement registratie van en belasting op gebouwen met een economische functie'.

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.

Na dit jaar worden deze gebouwen geschrapt uit het leegstandsregister onder dit reglement.

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.

Artikel 9 – Overgangsbepaling voor toegekende opschortingen

§1. Er wordt in een uitdoofregeling voorzien voor de eerder toegekende opschorting van de inning van de belasting, voorzien in artikel 4, §3 van vorige belastingreglementen op de leegstand van woningen en gebouwen.

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 volgens de voorwaarden en modaliteiten voorzien in het desbetreffende reglement. Dit betekent dat er aangetoond moet worden dat 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 stedenbouwkundige- of 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 stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning of de goedgekeurde renovatienota werd uitgevoerd, of slechts gedeeltelijk werd uitgevoerd.

Concreet wil dit zeggen dat de belasting van de ten onrechte opgeschorte aanslagjaren alsnog zal geïnd worden.

§2. Belastingplichtigen die eerder genoten van een opschorting van de inning van de belasting op basis van artikel 4, §3 van vorige belastingreglementen op de leegstand van woningen en gebouwen, kunnen voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw geen beroep doen op de vrijstellingen voorzien in artikel 4, §3

van dit reglement en dit in zoverre de looptijd van de toegekende opschorting meer bedraagt dan twee aanslagjaren.

Artikel 10 - Kennisgeving toezicht

Dit besluit zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 286 en 287 van het decreet over het lokaal bestuur.

Artikel 11 – Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2024 en is geldig tot en met 31 december 2025.

