
OPSCHRIFT

Vergadering van 20 maart 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00218

Onderwerp:

Invoer reglement inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen en belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen met ingang van 2017 tot en met 2019 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het reglement inzake opmaak inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen en het belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen te wijzigen. Gelet de talrijke wijzigingen wordt het oude reglement eerst opgeheven om daarna gewijzigd terug in te voeren. De wijzigingen zijn rechtstreeks het gevolg van de invoering van het decreet d.d. 23 december 2016. Bepalingen rond opmaak inventarissen meerbepaald mbt opname en schrapping uit de inventaris worden in overeenstemming gebracht met voormeld decreet (zie artikelen 3 t/m 4).

Bevoegd: Christophe Peeters

Bestemd voor:

- Commissie Haven, Economie en Financiën
- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, de artikelen 42, § 3 en 43, § 2, 15°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, hoofdstuk III.

Decreet van 30 mei 2008 inzake de vestiging en de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2017_RE_onbewoonb_ongeschikt_2_ONTWERP.pdf
- 2017_RE_onbewoonb_ongeschikt_2_ONTWERP.docx (informatief)
- 2017_RE_onbewoonb_ongeschikt_2_met arcering.docx (informatief)

MOTIVERING

In het verlengde van de doelstelling bij invoer van de reglementen verwaarlozing en leegstand werd een belastingreglement op de onbewoonbaar en ongeschikt verklaarde woningen eveneens in een lokaal belastingreglement gegoten. Dit reglement werd laatst op 29 september 2016 door de gemeenteraad gewijzigd voor de periode 2017 tot en met 2019.

Leegstand, verwaarlozing van woningen zijn oorzaken die de verloedering in buurten doen ingang vinden, sociale achteruitstelling van de bewoners veroorzaakt en uiteindelijk leidt tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel. In het verlengde van de doelstelling om deze tendens van verloedering in te perken wordt het belastingreglement op ongeschiktheid en onbewoonbaarheid aan te houden.

Er wordt voorzien dat de heffing op de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen gewestelijk blijft tenzij het lokale bestuur een lokale heffing oplegt. Bij de lokale heffing op ongeschikte of onbewoonbare woningen moet rekening worden gehouden met de voorwaarden die worden voorzien in het gewestelijke kader. Er wordt nu voorzien in 2 inventarissen, aangelegd enerzijds op grond van de art.nrs 15 tot en met 16quater van de Vlaamse Wooncode en anderzijds op grond van art. 135 § 2 van de Nieuwe Gemeentewet (zie art. 2) Het beheer van die inventarissen berust bij de Vlaamse administratie. In die zin worden de bepalingen rond opname en schrapping inventaris eveneens aangepast. (zie artikel 4)

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

VOORSTEL**Artikel 1:**

Heft op het reglement met titel "Reglement opmaak inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaarde woningen en het belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaarde woningen" dat laatst werd gewijzigd in de gemeenteraadszitting van 26 september 2016 en dit met ingang van 1 april 2017.

Artikel 2:

Keurt goed het reglement met titel "Reglement opmaak inventaris van ongeschikt en/of

onbewoonbaarverkleerde woningen en het belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen" zoals in bijlage gevoegd en integraal deel uitmakend van dit besluit en dit met ingang van 1 april 2017.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Dienst Belastingen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34523 Opmaak en administratieve behandeling van belasting- en retributiereglementen en verwerking van alle kohierbelastingen

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 2017_RE_onbewoonb_ongeschikt_2_ONTWERP.pdf

**REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

Goedgekeurd door de gemeenteraad op (treedt in werking op 1 april 2017)
Bekendgemaakt op

Artikel 1- Begripsomschrijving

Inventarissen van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen: de gewestelijke inventarissen met woningen die aan de criteria voldoen, bepaald in de artikelen vermeld onder Hoofdstuk 1 – inventaris, en zoals bedoeld in Hoofdstuk VIII, Afdeling 2, onderafdeling 3 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Inventarisbeheerder: de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van deze inventarissen.

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

Kamer: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Als zakelijk gerechtigde wordt beschouwd de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- a) de (volle) eigendom,
- b) in voorkomend geval, het recht van opstal of van erfpacht
- c) in voorkomend geval, het vruchtgebruik

sociale woonorganisaties: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende sociale verhuurkantoren vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

Artikel 2 - Hoofdstuk 1 – inventarissen

Deze inventarissen bevatten alle ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen die door de bevoegde instantie onbewoonbaar en/of ongeschikt verklaard zijn op grond van:

- 1° de artikelen 15 tot en met 16quater van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- 2° artikel 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet.

REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN

BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN

Artikel 3 - Procedure van opname in de inventaris

Inventarisdatum

De woning wordt in de betrokken inventaris opgenomen op de datum van het besluit van de burgemeester of, wat de inventaris bedoeld in artikel 2, 1° betreft, in voorkomend geval op de datum die bepaald wordt in het besluit van de Vlaamse Regering.

De inventarisbeheerder stelt door middel van een registratieattest de houder(s) van het zakelijk recht in kennis van de opname in de inventaris, met vermelding van de inventarisatiedatum.

Artikel 4 - Schrapping uit de inventaris

De houder(s) van het zakelijk recht van de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning kan een verzoek tot schrapping richten aan de inventarisbeheerder bij aangetekend schrijven, zodra hij bewijst dat de woning:

1° opgenomen op de inventaris bedoeld in artikel 2, 1° weer voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van de Vlaamse Wooncode, of nadat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij besluit van de burgemeester is opgeheven ingevolge bestemmingswijziging of sloop.

2° opgenomen op de inventaris bedoeld in artikel 2, 2° weer voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van de Vlaamse Wooncode, of nadat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij besluit van de burgemeester is opgeheven.

Schrappingsdatum

Een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning wordt geschrapt uit de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen op datum van het opheffingsbesluit, of op datum van de eerste dag dat de woning opnieuw aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode voldoet, of op de eerste dag van de sloop of herbestemming.

Artikel 5 - meldingen

Elke overdracht van het zakelijk recht van een geïnventariseerd goed moet uiterlijk één maand na het verlijden van de notariële akte schriftelijk gemeld worden door de overdrager van het zakelijk recht aan de inventarisbeheerder en ook de bevoegde stedelijke administratie (Stad Gent, Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, Botermarkt 1 te Gent). In dit schrijven staat minimaal vermeld de datum van de overdracht, de naam en het adres van de nieuwe verkrijger(s) en de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris en de coördinaten van het betrokken onroerend goed.

Artikel 6 – Hoofdstuk 2 – Belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een belasting op de woningen die voorkomen op de inventarissen bedoeld in artikel 2, 1° en 2°.

REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN

BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN

Artikel 7 - Berekeningsgrondslag en tarief

De belasting is telkens verschuldigd bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden aanwezigheid op een inventaris, voor zover op die datum geen vrijstelling van belasting verleend wordt.

De basisbelasting bedraagt 1.250 euro per kamer.

De basisbelasting bedraagt 2.500 euro per woning, die niet onder het begrip kamer valt, en wordt vermeerderd:

- met 800 euro ingeval de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter of ingeval de woning meer dan één bouwlaag heeft.

of

- met 1.600 euro ingeval de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter en meer dan één bouwlaag heeft.

De belasting is gelijk aan de basisbelasting vermenigvuldigd met $x+1$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen op de inventaris, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend. X mag niet meer bedragen dan vier.

De belasting is voor 12 maanden verschuldigd.

Artikel 8

Als gevelbreedte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de woningen loodrecht op de straatzijde.

Voor alle woningen die palen aan twee of meer straten wordt de gevelbreedte berekend als volgt: de som van de gevelbreedtes aan elk van de straatzijden, gedeeld door het aantal straten waaraan de woning paalt.

Artikel 9

In geval een woning tegelijk op meerdere inventarissen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname.

Artikel 10 - Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning die is geïnventariseerd.

Ingeval van medeëigendom is iedere niet-vrijgestelde medeëigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de geïnventariseerde woning. Elke niet vrijgestelde medeëigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 11 - Vrijstellingen

**REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

Volgende vrijstellingen zijn van toepassing:

1. het zakelijk recht op de woning behoort toe aan sociale woonorganisaties.
2. bij overdracht van het zakelijk recht op de woning. Deze vrijstelling geldt vierentwintig maanden volgend op de overdracht van het zakelijk recht.
Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:
 - vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde.
 - V.Z.W.'s waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
 - bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.
3. wanneer de zakelijk gerechtigde van de woning omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is, voor een periode van twee jaar volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit de woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht.
4. wanneer de ongeschikt- of onbewoonbaarheid uitsluitend het gevolg is van een brand of ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Deze vrijstelling geldt voor zesendertig maanden volgend op de ramp.
5. wanneer één van de houders van het zakelijk recht gedomicilieerd is in de geïnventariseerde woning en dit zijn enig onroerend zakelijk recht is.
6. wanneer voor de in de inventaris opgenomen woning een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen is verleend. Deze vrijstelling geldt voor vierentwintig maanden volgend op de toekenning van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning. Indien de werken geen normaal verloop kennen maakt de bevoegde administratie (Stad Gent, Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, Departement Publieke Ruimte – Botermarkt 1, 9000 Gent) hiervan een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag.
7. wanneer de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van de woning te wijten is aan ernstige bouwfysische gebreken en de administratie goedkeuring heeft gegeven aan een renovatiedossier. Deze vrijstelling kan slechts één maal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt vierentwintig maanden vanaf de datum van indiening van een volledig bevonden en goedgekeurde aanvraag. De administratie kan het renovatiedossier alleen goedkeuren op basis van een volledig aanvraagdossier, dat tenminste het volgende moet bevatten:
 - een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden.
 - een schets van de woning met aanduiding van de geplande werken
 - een volledige opsomming en beschrijving van de werken
 - een raming van de kosten
 - foto's van de te renoveren delen van de woning

REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN

BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN

8. de geïnventariseerde woning is opgenomen in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur.
9. de geïnventariseerde woning is beschermd als monument. De vrijstelling geldt voor 24 maanden vanaf de beslissing tot bescherming.
10. wanneer de geïnventariseerde woning is beschermd als monument en daarvoor een restauratiepremie is aangevraagd. Deze vrijstelling geldt vanaf de aanvraag tot vierentwintig maanden na de beslissing over de aanvraag.
11. de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van de woning is uitsluitend het gevolg van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige of omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
12. wanneer de ongeschikt- of onbewoonbaarheid uitsluitend het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de ongeschikt- of onbewoonbaarheid.
13. een woning waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).
14. een woning waarvoor een controlebezoek tot bekomen van een conformiteitsattest is aangevraagd, voor zover het eerstvolgende controlebezoek ook daadwerkelijk vaststelt dat de woning aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode voldoet en tot schrapping van de inventaris leidt.

Artikel 12

Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder(s) van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend bij de bevoegde stedelijke administratie (Stad Gent, Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, Botermarkt 1 -9000 Gent.) ten laatste binnen drie maanden na de kennisgeving van de opname in de inventaris en na het verstrijken elke periode van 12 maanden opname. Het verzoek bevat het bewijs van de ingeroepen vrijstelling.

Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in het bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.

Artikel 13 - Overgangsbepalingen

De woningen die op 31 december 2016 waren opgenomen op de stedelijke inventaris voor ongeschikt-en/of onbewoonbaarverkleerde woningen, behouden hun oorspronkelijke inventarisdatum wat betreft de berekening van de verschuldigde belasting.

Artikel 14 - Algemene bepalingen

De Stad Gent vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van Burgemeester en schepenen.

REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN

BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN

Artikel 15

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 16- Indienen van bezwaren

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete, een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen (t.a.v. Bedrijfsvoering - Dienst belastingen – Botermarkt 1 te Gent– cel bezwaarschriften). Dit moet gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk ingediend worden en ondertekend zijn door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en gemotiveerd zijn. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

Het bezwaarschrift kan ook online ingediend worden via <https://stad.gent/> voor zover in deze mogelijkheid is voorzien én binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het voorgaande lid.

Artikel 17

Verwjl- en moratoriumintresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende Rijksbelastingen op de inkomsten.

