



# REGLEMENT INVENTARIS VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

## BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN.

Goedgekeurd door de gemeenteraad op  
Bekendgemaakt op

*(treedt in werking op 1 april 2017)*

### Artikel 1 - Begripsomschrijving

Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen: register met woningen en gebouwen zoals bedoeld in Hoofdstuk VIII Afdeling 2, onderafdeling 2 van het Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 . Deze inventaris voldoet aan de criteria, bepaald in de artikelen vermeld onder Hoofdstuk 1- inventaris

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

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.

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

beveiligde zending : zending 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.

Inventarisbeheerder: de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent

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.

### **HOOFDSTUK 1 – inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen**

#### Artikel 2 - Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen

De Stad Gent houdt de inventaris bij van verwaarloosde woningen en gebouwen. In deze inventaris worden woningen en gebouwen opgenomen met ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval.

In dit register worden minimaal volgende gegevens opgenomen:

- adresgegevens én kadastrale gegevens van verwaarloosde woning of gebouw
- identiteit van alle zakelijk gerechtigden met hun volledig adres
- nummer van het technisch verslag



## **REGLEMENT INVENTARIS VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN.**

#### **Artikel 3**

De ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval worden vastgesteld in een technisch verslag volgens model opgenomen als verplichte bijlage bij dit reglement.

Een woning of een gebouw vertoont ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval als het volgens dit technisch verslag een eindscore behaalt van minstens 15 punten, waarbij een gebrek of teken van verval van categorie A geldt voor 2 punten, van categorie B voor 6 punten en van categorie C voor 15 punten.

Het technisch verslag bevat een fotodossier van de vaststellingen.

#### **Artikel 4 - Opname in de inventaris**

Het technisch verslag wordt per beveiligde zending aan de houder(s) van het zakelijk recht van de woning of het gebouw betekend.

#### **Artikel 5-Betwisting opname in de inventaris**

De houder(s) van het zakelijk recht beschikt over een termijn van dertig dagen vanaf de dag na de betekening van het technisch verslag om de vaststellingen per aangetekend schrijven te betwisten.

Elke betwisting van het technisch verslag dient gericht te worden aan het college van Burgemeester en Schepenen, en dient gestaafd te worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht met uitzondering van eed.

Het college van Burgemeester en Schepenen geeft de houder(s) van het zakelijk recht kennis van haar beslissing bij beveiligde zending.

#### **Artikel 6 - Inventarisatiedatum**

Bij gebrek aan tijdige betwisting neemt de inventarisbeheerder zonder bijkomende kennisgeving de woning en/of het gebouw op in de inventaris, op de datum van de opmaak van het technisch verslag.

Bij afwijzing van de betwisting neemt de inventarisbeheerder de opname van de woning en/of het gebouw op in de inventaris op de datum van de opmaak van het technisch verslag.

#### **Artikel 7 - Schrapping uit de inventaris**

De houder(s) van het zakelijk recht van de geïnventariseerde woning en/of gebouw kan een schriftelijk verzoek tot schrapping richten aan de inventarisbeheerder.

Indien de inventarisbeheerder meent dat er redenen zijn tot schrapping gebeurt de schrapping op datum van ontvangst van het verzoek tot schrapping.

De inventarisbeheerder geeft de houder(s) van het zakelijk recht kennis van haar beslissing.

#### **Artikel 8- Meldingen**

**REGLEMENT INVENTARIS VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN  
EN GEBOUWEN  
BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN  
GEBOUWEN.**

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. 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 de betrokken woning of het gebouw.

De overdrager van het zakelijk recht is verplicht om de kandidaat-koper vooraf te informeren over de inventarisatie van de woning en/of gebouw dat hij wil verkopen.

**Artikel 9**

Alle vaststelling- en controlewerkzaamheden worden uitgevoerd door de daartoe aangeduide ambtenaren van de inventarisbeheerder.

## **REGLEMENT INVENTARIS VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN.**

#### **HOOFDSTUK II – Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen.**

##### **Artikel 10-Belastbaar feit**

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende het aanslagjaar zijn opgenomen in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het reglement is niet van toepassing op de woningen en gebouwen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

##### **Artikel 11-Berekeningsgrondslag en tarief**

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

De basisbelasting bedraagt 2.500 euro per woning of gebouw.

Dit bedrag wordt vermeerderd:

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

of

- met 1.600 euro ingeval de woning of het gebouw 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 of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen op de inventaris, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend.  $X$  mag niet meer bedragen dan vier.

Voor alle woningen of gebouwen die vóór 2014 zijn geïnventariseerd wordt de belasting berekend op basis van de tarieven bepaald in huidig reglement.

De belasting is voor 12 maanden verschuldigd.

##### **Artikel 12**

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

Voor alle gebouwen en/of 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 of het gebouw paalt.

##### **Artikel 13**

In geval een onroerend goed ook op de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in de inventarissen.

## **REGLEMENT INVENTARIS VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN.**

#### **Artikel 14- Belastingplichtige**

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

Ingeval van medeïgendom is iedere niet-vrijgestelde medeïgenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de geïnventariseerde woning en/of gebouw. Elke niet vrijgestelde medeïgenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

#### **Artikel 15-Vrijstellingen**

Volgende vrijstellingen zijn van toepassing:

1. ingeval het zakelijk recht op de woning of het gebouw toebehoort aan sociale woonorganisaties.
2. bij overdracht van het zakelijk recht op de woning of het gebouw. 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 het gevolg zijn van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel
  - aan VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
  - aan 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. de verwaarlozing uitsluitend het gevolg is van een brand of ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen Deze vrijstelling geldt voor zesentwintig maanden volgend op de ramp.
5. wanneer minstens één van de houders van het zakelijk recht gedomicilieerd is op het tijdstip van opname in de inventaris, in de geïnventariseerde woning en dit zijn enig onroerend zakelijk recht is.
6. wanneer voor de in de inventaris opgenomen woning of gebouw 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 vergunning of omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, voor zover de werken een normaal verloop kennen. Indien de werken geen normaal verloop kennen maakt de inventarisbeheerder 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 inventarisbeheerder een renovatiedossier aanvaardt met betrekking tot de geïnventariseerde woning of gebouw, voor werken waarvoor geen stedenbouwkundige of omgevingsvergunning is vereist. Deze vrijstelling kan slechts één maal worden toegekend aan

## **REGLEMENT INVENTARIS VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN.**

dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt vierentwintig maanden volgend op datum van ontvangst van een volledig renovatiedossier.

De inventarisbeheerder kan het renovatiedossier alleen goedkeuren op basis van een volledig aanvraagdossier, dat tenminste moet bevatten:

- een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden.
- een schets van de woning/ het gebouw met aanduiding van de geplande werken
- een volledige opsomming en beschrijving van de werken
- een raming van de kosten en/of offertes van aannemers
- foto's van de te renoveren delen van de woning en/of gebouw

8. de geïnventariseerde woning of gebouw opgenomen is in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur.
9. de geïnventariseerde woning of gebouw beschermd is als monument. De vrijstelling geldt voor 24 maanden vanaf de beslissing tot bescherming.
10. wanneer de geïnventariseerde woning of gebouw beschermd is 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 verwaarlozing van de woning of het gebouw uitsluitend het gevolg is van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
12. wanneer de verwaarlozing 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 verwaarlozing.
- 13 een woning of gebouw waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> van het Strafwetboek).

#### **Artikel 16**

Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder(s) van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend bij de inventarisbeheerder ten laatste binnen de drie maanden na de kennisgeving van de opname in de inventaris of na het verstrijken van elke periode van twaalf maanden opname. Deze termijn is geen vervaltermijn. Het verzoek bevat het bewijs van de ingeroepen vrijstelling.

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

#### **Artikel 17-Overgangsbepalingen – vrijstellingen**

De vrijstelling in toepassing van artikel 15 punt 3 van het belastingreglement op de verwaarloosde woningen en gebouwen, dat laatst werd gewijzigd op 29 juni 2016, blijft van toepassing voor maximaal twee aanslagjaren met ingang van het aanslagjaar 2017.



## **REGLEMENT INVENTARIS VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN.**

### **Artikel 18-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.

### **Artikel 19**

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

### **Artikel 20 -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 – cel bezwaarschriften, Botermarkt 1 te 9000 Gent). 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/> binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het voorgaande lid.

### **Artikel 21**

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

**Verplichte bijlage:** model van technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of een gebouw

