



## REGLEMENT OPMAAK LEEGSTANDSREGISTER BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

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

### **Artikel 1 – Begripsomschrijvingen**

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in dit reglement ‘het Grond- en Pandendecreet’ wordt genoemd.

Leegstandsregister: het stedelijk register die door het stadsbestuur van Gent is opgemaakt op grond van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.6. van het Grond- en pandendecreet.

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

Woning: elk onroerend goed of 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

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 I – het leegstandsregister**

#### **Artikel 2**

De Stad Gent houdt het leegstandsregister bij van leegstaande gebouwen en woningen.

#### **Artikel 3 - Begripsomschrijving van leegstand**

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 termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het

## **REGLEMENT OPMAAK LEEGSTANDSREGISTER BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning, melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of 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 eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

### **Artikel 4**

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming hetzij met de woonfunctie hetzij met elke andere functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

### **Artikel 5**

In afwijking van artikel 3 en 4 wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig artikel 3 respectievelijk artikel 4.

### **Artikel 6**

Een gebouw dat in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen beschouwd.

### **Artikel 7**

Een gebouw of een woning, geïnventariseerd als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

Woningen geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

### **Artikel 8 - Vaststelling van de leegstand**

De leegstand van een woning of van een gebouw wordt vastgesteld door een administratieve akte van leegstand, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag wordt gevoegd en wordt onder meer beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister voor de woning sinds méér dan een jaar
- onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang.
- de woning of het gebouw wordt langdurig aangeboden als 'te huur' of 'te koop'.

## **REGLEMENT OPMAAK LEEGSTANDSREGISTER BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag gebruik ervan dat gebruik uitgesloten is
- dichtgemaakte raamopeningen (onder meer dichtgeschilderd, dichtgeplakt, dichtgetimmerd, dichtgemetseld,...)
- belangrijke glasbreuk, of ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk
- niet afsluitbaar buitenschrijnwerk
- zware waterinfiltraties via dak of gevels
- ernstige inpandige vernieling of gedeeltelijke sloping
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
- langdurig neergelaten rolluiken
- storende omgevingsaanleg (afwezigheid of ondeugdelijk onderhoud van tuin of omgeving)
- melding van langdurige leegstand door politie of stadswacht
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

### **Artikel 9 -Kennisgeving van het voornemen te inventariseren**

De inventarisbeheerder stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van een leegstaand gebouw of een leegstaande woning in het leegstandsregister. Bij gebrek aan officiële woonplaats kan de beveiligde zending gebeuren aan de verblijfplaats van de zakelijk gerechtigde, en bij gebrek daaraan aan het te inventariseren pand.

De kennisgeving omvat kopie van de administratieve akte en het beschrijvend verslag.

### **Artikel 10 - Betwisting**

Tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister kan beroep worden aangetekend bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 9. Dit beroep wordt per beveiligde zending betekend.

Het beroep wordt gedagtekend en omvat minstens volgende gegevens:

1. Identiteit, adres en eventueel hoedanigheid en volmacht van de indiener
2. Aanwijzing van de administratieve akte en/of van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft
3. Een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten tot opname of dat voldaan is aan de vereisten tot schrapping, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De bewijsstukken zijn vergezeld van een genummerde inventaris.

Het beroepschrift is onontvankelijk indien het te laat is ingediend, of met miskenning van de voorschriften van dit artikel, of door een derde die niet de zakelijke gerechtigde of zijn gevolmachtigde is, of indien het niet is ondertekend. Wordt de onontvankelijkheid vastgesteld, dan deelt de inventarisbeheerder dit mee aan de indiener met vermelding dat de beroepsprocedure is beëindigd.

Het beroepschrift is ongegrond, onder meer wanneer de toegang tot een pand, in het kader van een feitenonderzoek, geweigerd of verhinderd wordt.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van het beroepschrift. De inventarisbeheerder betekent de beslissing aan de indiener ervan per beveiligde zending zoals omschreven in artikel 9.

## **REGLEMENT OPMAAK LEEGSTANDSREGISTER BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **Artikel 11- Opname in het register**

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of de betwisting onontvankelijk of ongegrond is, neemt de inventarisbeheerder het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte van leegstand.

Het leegstandsregister bevat volgende vermeldingen:

1. Het adres en de kadastrale gegevens van het leegstaande pand
2. De identiteit en het laatst gekende adres van de zakelijk gerechtigde
3. De datum van de administratieve akte vermeld in artikel 8
4. De indicaties die geleid hebben tot opname op het leegstandsregister
5. De feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, bepaald in Hoofdstuk II, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling
6. Eventueel de datum van indiening van een betwisting zoals voorzien in artikel 10, en de datum en aard van de beslissing inzake die betwisting

### **Artikel 12 - Schrapping uit het leegstandregister**

Een pand wordt geschrapt uit het leegstandsregister op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de inventarisbeheerder.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 3, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De inventarisbeheerder schrapt het gebouw met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 4. De inventarisbeheerder schrapt de woning met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.

Artikel 10 is van overeenkomstige toepassing op beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.

### **Artikel 13 - Meldingen**

Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een in het leegstandregister opgenomen goed moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk één maand na het verlijden van de notariële akte de overdracht schriftelijk melden aan de inventarisbeheerder. Hij moet minimaal vermelden: 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.

De zakelijk gerechtigde van een in het leegstandregister opgenomen goed is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het leegstandsregister van de woning en/of gebouw dat hij wil verkopen.

## **REGLEMENT OPMAAK LEEGSTANDSREGISTER BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **Hoofdstuk II - Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen**

#### **Artikel 14 - Belastbaar feit**

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2017 tot en met 2019 een belasting op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

#### **Artikel 15 - Berekeningsgrondslag en tarief**

De belasting is telkens verschuldigd bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden aanwezigheid op het leegstandsregister, 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 of gebouw, die niet onder het begrip kamer valt, en 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.

De belasting is voor 12 maanden verschuldigd.

#### **Artikel 16**

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 17**

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

#### **Artikel 18 - 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.

## REGLEMENT OPMAAK LEEGSTANDSREGISTER BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN

### Artikel 19 - Vrijstellingen

Volgende vrijstellingen zijn van toepassing:

1. ingeval de zakelijk gerechtigde een Sociale Woonorganisatie is.
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 ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde.
  - VZW'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 gedomicileerde 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 leegstand 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 voor de in het register 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 of omgevingsvergunning, 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.
6. wanneer de leegstand te wijten is aan ernstige bouwfysiske gebreken en de inventarisbeheerder 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 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.
7. zolang de in het leegstandsregister opgenomen woning of gebouw opgenomen is in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur.

## **REGLEMENT OPMAAK LEEGSTANDSREGISTER BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

8. wanneer de geïnventariseerde woning of gebouw beschermd is als monument. Deze vrijstelling geldt vierentwintig maanden vanaf de beslissing tot bescherming.
9. 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.
10. de leegstand van de woning of het gebouw uitsluitend het gevolg is van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of ingeval geen stedenbouwkundige of omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
11. wanneer de leegstand op de in artikel 15, eerste lid bedoelde datum 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 leegstand.
12. wanneer het zakelijk recht op de woning of het gebouw toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).

### **Artikel 20**

Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend bij de bevoegde administratie (Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu – Departement Publieke Ruimte - Botermarkt 1 te Gent ) ten laatste binnen 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 21 - Overgangsbepalingen – vrijstellingen**

De vrijstelling in toepassing van artikel 19 punt 3 van het belastingreglement op de leegstaande woningen en gebouwen, dat gewijzigd werd op 29 juni 2016 blijft van toepassing voor maximaal twee aanslagjaren met ingang van het aanslagjaar 2017.

### **Artikel 23 - 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 24**

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

### **Artikel 25 - 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



## **REGLEMENT OPMAAK LEEGSTANDSREGISTER BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

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 26**

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