
OPSCHRIFT

Vergadering van 15 september 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00862

Onderwerp:

Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen miv 2017 tot en met 2019 - Wijziging

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op de verwaarloosde woningen en gebouwen te wijzigen. Het betreft o.a. een wijziging mbt tijdstip van belastbaarheid (art. 11), aanduiding belastingplichtige ingeval van medeëigendom (art. 14), een herformulering van een vrijstelling ingeval van o.a. langdurige ziekte (art. 15), invoegen van een overgangsbepaling (art.17) en in artikel 20 het inlassen van een mogelijkheid tot het indienen van online bezwaarschriften.

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken:

- Tom Balthazar

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- Belasting op de verwaarloosde woningen en gebouwen - gecoördineerde versie
- Motivering aanpassing reglement verwaarlozing (quotering) (informatief)
- Verwaarloosde woningen: technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of gebouw
- belastingreglement verwaarloosde woningen en gebouwen miv 2017 met arcering (informatief)
- Reglement verwaarloosde woningen versie juni 2016 (informatief)

MOTIVERING

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid dat grotendeels in werking is getreden op 1 september 2009, heeft de gemeenten destijds verplicht per 1 januari 2010 een leegstandsregister bij te houden en een belastingreglement op de leegstand in te voeren. Deze verplichting zal binnen korte termijn door de Vlaamse Regering worden opgeheven. In het verlengde van deze doelstelling werd eveneens een belastingreglement op de verwaarloosde woningen en gebouwen in een lokaal belastingreglement gegoten. Dit reglement werd laatst op 29 juni 2016 door de Gemeenteraad gewijzigd voor de periode 2015 tot en met 2019.

Ingevolge diverse evaluaties van casussen bij toepassing van dit reglement, wordt voorgesteld om volgende formuleringen te verfijnen en/of aan te passen:

-artikel 1 : toevoeging van een begripsomschrijving van "de houder van het zakelijk recht" en dit conform de overige fiscale reglementen op leegstand, onbewoonbaar en ongeschikt verklaarde woningen en tweede verblijven.

-artikel 3 : aanpassing aan het puntensysteem vervat in het technisch verslag zodat bepaalde duidelijke zichtbare tekenen van verval onder een hogere score ressorteren.

-artikel 11 eerste paragraaf wordt het tijdstip van belastbaarheid gelijkgesteld met de bepaling daaromtrent in het reglement leegstand in die zin dat de belasting telkens is 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.

Momenteel betekent een eerste opname op de inventaris dat al een eerste belasting kan verschuldigd zijn. Dit betekent dat, bij strikte toepassing van het huidige reglement, de eigenaar die zijn pand renoveert en hiervoor meer dan een jaar tijd nodig heeft, onmiddellijk geconfronteerd wordt met een belasting van minimaal 2.500 EUR vooraleer hij een vrijstelling kan laten ingaan. Tegelijk voorziet het reglement 24 maanden vrijstelling voor renovatie. Dit lijkt niet in overeenstemming met het doel van de belasting. Gelet op de inspanning die eigenaars leveren om hun onroerend goed te herwaarderen, is duidelijk dat zij mee het doel van deze belasting helpen verwezenlijken namelijk het vermijden van verloederde woningen/gebouwen. Bovendien ervaren de eigenaars deze eerste heffing als oneerlijk, gezien zij op het moment dat zij van de inventarisatie in kennis worden gesteld, niets meer kunnen doen om een belasting te vermijden. Zij worden voor een voldongen feit gesteld.

-in artikel 14 een bepaling bij te voegen die voorziet dat de medeëigenaar(s) belastingplichtig zijn elk voor hun aandeel in de geïnventariseerde woning/gebouw. Elke niet vrijgestelde medeëigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. De bepaling ingeval van onverdeeldheid wordt weggelaten.

-artikel 15 punt 3 voorziet een vrijstelling onbeperkt in tijd. De eigenaar van een woning, wordt in welbepaalde gevallen toegestaan om de woning steeds langer ongebruikt te laten leegstaan zodat het risico tot verloedering de bovenhand krijgt. Deze situatie doet afbreuk aan de doelstellingen van dit belastingreglement o.m. het peil van kwalitatieve woningen en gebouwen te verhogen en het gebruik van woningen/gebouwen te stimuleren. In die zin wordt voorgesteld om de vrijstelling te beperken in tijd (2 jaar) en de omschrijving gelijk te schakelen met de overige reglementen leegstand en onbewoonbaar en ongeschikt verklaarde woningen.

-artikel 17 voorziet in overgangsbepalingen m.b.t. de inperking in duur van de vrijstelling onder artikel 15 punt 3.

-artikel 20 : de mogelijkheid tot het online indienen van een bezwaarschrift in zover in deze mogelijkheid wordt voorzien

-de bijlage omvat een aangepast model van technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of gebouw.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Wijzigt het reglement met als titel "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen" dat laatst werd gewijzigd op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017:

- artikel 1 toevoegen van volgende bepaling :

"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"

Artikel 2:

Wijzigt het reglement met als titel "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen"

dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017:

vervangen van artikel 3 door volgende bepaling:

"De ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval worden vastgesteld in een technisch verslag volgens model opgenomen als 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 3:

Wijzigt het reglement met als titel "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad van 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017:

-artikel 11 eerste paragraaf vervangen door

"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."

Artikel 4:

Wijzigt het reglement met als titel "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017:

-artikel 14 vervangen door volgende bepaling

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

Artikel 5:

Wijzigt het reglement met als titel "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen"

dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017:

-artikel 15 punt 3 vervangen door volgende bepaling

"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."

Artikel 6:

Wijzigt het reglement met als titel "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad van 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017:

invoeging van een nieuw artikel 17 met volgende bepaling

"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."

Artikel 7:

Wijzigt het reglement met als titel "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen" dat laatst werd gewijzigd op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017:

de artikelnummers 17 tot en met 20 wijzigen respectievelijk in de nummers 18 tot en met 21

Artikel 8:

Wijzigt het reglement met als titel "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen" dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017:

- nieuw artikel 20 vervangen van de zin beginnende met " Het bezwaarschrift kan ook ingediend worden via....." door volgende bepaling "Het bezwaarschrift kan ook online ingediend worden via <https://stad.gent/> binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het voorgaande lid."

Artikel 9:

Wijzigt het reglement met als titel "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen"

dat laatst werd gewijzigd door de gemeenteraad op 29 juni 2016 als volgt en dit met ingang van 1 januari 2017:

vervangen van het model van technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of een gebouw dat als verplichte bijlage bij het reglement werd gevoegd.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Dienst Belastingen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34521 STOP Plannen, sturen, coördineren en verbeteren (DB)

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Verwaarloosde woningen: technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of gebouw

Technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of gebouw

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek:

Dossiernummer:

Datum van het onderzoek:

Tijdstip:

Naam onderzoeker:

Hoedanigheid van de onderzoeker:

Administratieve eenheid: Gent

Adres: Woodrow Wilsonplein 1
9000 GENT

Telefoon administratie: 09/266 76 19 - 09/266 76 09

Handtekening:

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)

Adres:

Kadastrale ligging: Afd.

Sectie: Nr.:

Algemene beschrijving van het pand:

GEVELBREEDTE:

BOUWLAGEN:

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

(enkel in te vullen wanneer de woning slechts een deel van het gebouw uitmaakt)

Nummer, letter, verdieping:

Beschrijving:

A.4. Foto

Minstens 2 foto's van buitenaanzichten

Deel B: Woning of gebouw

Categorie

A B C

B.1. Dak(en)

11 Type dakvorm (overwegend)

- plat
- hellend
- gemengd
- niet zichtbaar

12 Dakbedekking

Aard van de (overwegende)bedekking

- pannen
- leien
- platen (al of niet gegolfd)
- banen (bitumineus, metaal, ...)
- niet zichtbaar

Staat van de bedekking

losliggende/vershoven elementen	algemeen			<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sterk verweerde elementen	algemeen		<input type="checkbox"/>	
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>		

13 Dakgebinte

doorbuiging/verzakking

14 Dakranden (andere dan goten)

vereiste aansluitingen ontbreken

loszittende/verweerde elementen

15 Goten (bakgoten/hanggoten)

afwezig, niettegenstaande vereist

afhangende/gebroken elementen

meerdere lekkages met zichtbare schade

beschadigd/verweerd/afbladderend

16 Regenafvoerbuizen

afwezig, niettegenstaande vereist

ernstige beschadigingen/ lekkages

17 Schoorstenen (buitendaks)

gemetselde elementen

Gevaarlijk overhellend/onstabiel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Loszittende delen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschadigd/verweerd zelfdragende pijpsystemen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gevaarlijk overhellend/onstabiel	<input type="checkbox"/>	

Deel B: Woning of gebouw

Categorie

A B C

B.2. Gevel(s)

Beoordeelde gevels: voorgevel en zijgevel links, zijgevel rechts, achtergevel

211 Gevelvlak

Grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen

Metselwerk

uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
loskomende stukken steen	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
structurele breuken, barsten, verzakkingen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afbladderend schilderwerk	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gevelbepoelingen

afvallend pleisterwerk	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
structurele breuken, barsten, verzakkingen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afbladderend schilderwerk	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtspon: leien, schroten, platen)
loszittend

	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sterk verweerd	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

oneigenlijke gevelafwerking

storende affichering en/of betimmering		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met oorspronkelijke bestemming (dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...))		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

121 Gevelementen

Balken

corrosie (staal)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schimmel- of insectenaantasting (hout)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

betonrot (beton)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
beschadiging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kolommen			
corrosie (staal)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
schimmel- of insectenaantasting (hout)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
betonrot (beton)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
beschadiging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Categorie

A B C

Uitkragende balkons			
beschadiging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inliggende loggia's			
verwering van de meeste elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erkers			
ernstige verwering van de meeste elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keldergat/kelderafdichting			
ernstige verwering van de meeste elementen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B.3. Buitenschrijnwerk

Ramen en deuren			
verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afbladderende verf	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
glasbreuk	algemeen		<input type="checkbox"/>
	niet-algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B.4. EINDBEOORDELING

...
X X X
A B C

Indien $(Ax2) + (Bx6) + (Cx15) \geq 15$
is er sprake van een verwaarloosd pand

TOTAAL:

Opgelet:
Stuur uw brieven
naar het postadres!

Postadres: Stad Gent - Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent
Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | 09 266 79 53
bouwenwoontoezicht@stad.gent | milieutoezicht@stad.gent | www.stad.gent
Bereikbaar: Bus 3/5/6/17/18/38/39/42/44/48/52-55/57/58/65/69-74/76-78 | Tram 4/21/22/24

Als dat noodzakelijk is voor de behandeling van uw dossier, slaan we uw gegevens op in een bestand dat we voor geen enkel ander doel gebruiken.
U hebt het recht ze te raadplegen en te laten verbeteren.

