

---

**OPSCHRIFT**

**Vergadering van** 13 september 2016

**Besluit nummer:** 2016\_GR\_00864

**Onderwerp:**

**Reglement opmaak leegstandsregister en Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen aanslagjaar met ingang van 2017 tot en met 2019 - Wijziging**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het reglement inzake opmaak leegstandsregister en het belastingreglement op de leegstaande woningen en gebouwen te wijzigen. Het betreft o.a. een wijziging mbt de definitie leegstaande woningen (art. 4), het tijdstip van belastbaarheid (art. 14), een aanduiding belastingplichtige ingeval van medeëigendom (art.17) een verfijning van de vrijstelling vermeld onder punt 3(art. 18) en het voorzien van de mogelijkheid om online bezwaarschriften (art.23) in te dienen.

**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 betreffende het grond en pandenbeleid van 27 maart 2009 en later gewijzigd

Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009

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):**

- Belasting op leegstaande woningen en gebouwen miv 2017 - gecoördineerde versie
- Belastingreglement op leegstaande woningen miv 2017 - met arceringen (informatief)
- belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen 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. In het verlengde van deze doelstelling werd eveneens een belastingreglement op de verwaarloosde woningen en gebouwen en de ongeschikt en onbewoonbaarverklarde woningen in een lokaal belastingreglement gegoten. Het reglement op leegstaande woningen en gebouwen werd laatst op 29 juni 2016 door de Gemeenteraad gewijzigd voor de periode 2015 tot en met 2019.

Leegstand is één van de oorzaken van de verkrottingspiraal die buurten doet vervallen, sociale achteruitstelling van de bewoners veroorzaakt en uiteindelijk leidt tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel. In die zin werd door de gemeenteraad sedert 1990 lokale fiscale reglementen uitgewerkt met het oog de verloedering van het stadsbeeld in te perken en de woonfunctie te herwaarderen.

Ingevolge diverse evaluaties van casussen bij toepassing van dit reglement, wordt voorgesteld om volgende artikels 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 verwaarlozing, onbewoonbaar en ongeschikt verklaarde woningen en tweede verblijven

artikel 5 : de gemeentelijke administratie beoordeelt de leegstand van een gebouw of een woning aan de hand van een niet-limitatieve lijst van objectieve indicaties die ook opgenomen zijn in het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009. Uit deze indicaties kan men ontegensprekelijk afleiden welke soort leegstand wordt beoogd. Voorgesteld wordt om de definitie van leegstand in het reglement te verfijnen zodat elk effectief en niet-occasioneel gebruik wordt aanvaard als niet leegstand. In die zin wordt artikel 4 aangepast. Door deze omschrijving kunnen discussies en het spanningsveld tussen dit reglement en het reglement op tweede verblijven worden vermeden. Of dit effectief gebruik al dan niet stedenbouwkundig toegelaten is, is voor de toepassing van deze belastingreglementen niet relevant.

-artikel 16 : eerste paragraaf wordt het tijdstip van belastbaarheid gelijkgesteld met de bepaling daaromtrent in het reglement verwaarlozing 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. Gelet op de inspanning die eigenaars leveren om hun onroerend goed te herwaarderen, is het duidelijk dat zij mee het doel van deze belasting helpen verwezenlijken namelijk het vermijden van leegstaande 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.

-artikel 16 tweede paragraaf en derde paragraaf wordt telkens het woord " of gebouw" bijgevoegd nà het woord "woning"

- nieuw artikel 19 wordt een bepaling bijgevoegd 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.

-nieuw artikel 20 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 verwaarlozing en onbewoonbaar en ongeschikt verklaarde woningen .

-invoeging nieuw artikel 22 met overgangsbepalingen

-nieuw artikel 25 inlassen van de mogelijkheid tot het online indienen van een bezwaarschrift.

---

**Beslist het volgende:**

---

## VOORSTEL

### Artikel 1:

Wijzig het reglement met als titel "Reglement opmaak inventaris van leegstaande woningen en gebouwen en het belastingreglement op leegstaande 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 1 begripsomschrijving van "zakelijk gerechtigde" vervangen door

"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 "Reglement opmaak inventaris van leegstaande woningen en gebouwen en het belastingreglement op leegstaande 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 2 vervangen door "De Stad Gent houdt het leegstandsregister bij van leegstaande gebouwen en woningen."

**Artikel 3:**

Wijzigt het reglement met als titel "Reglement opmaak inventaris van leegstaande woningen en gebouwen en het belastingreglement op leegstaande 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 5 aanvullen met de bepaling "...hetzij met elke andere functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt."

**Artikel 4:**

Wijzigt het reglement met als titel "Reglement opmaak inventaris van leegstaande woningen en gebouwen en het belastingreglement op leegstaande 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 16 tweede en derde paragraaf telkens invoegen na het woord "...woning..." van de bepaling "...of het gebouw"

**Artikel 5:**

Wijzigt het reglement met als titel "Reglement opmaak inventaris van leegstaande woningen en gebouwen en het belastingreglement op leegstaande 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 19 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 6:**

Wijzigt het reglement met als titel "Reglement opmaak inventaris van leegstaande woningen en

gebouwen en het belastingreglement op leegstaande 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 20 vervangen van punt 3 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 wordenaan dezelfde houders van het zakelijk recht.

#### **Artikel 7:**

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

inlassen van nieuw artikel 22 "Overgangsbepaling- vrijstellingen met volgende bepaling

"De vrijstelling in toepassing van artikel 20 punt 3 van het belastingreglement op de leegstaande woningen en gebouwen, dat laatst gewijzigd werd op 29 juni 2016 blijft van toepassing voor maximaal twee aanslagjaren met ingang van het aanslagjaar 2017."

de artikelnummers 22 tot en met 25 respectievelijk te vervangen door artikelnummer 23 tot en met 26

#### **Artikel 8:**

Wijzig het reglement met als titel "Reglement opmaak inventaris van leegstaande woningen en gebouwen en het belastingreglement op leegstaande 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 25 de bepaling beginnende met de woorden "Het bezwaarschrift kan ook ingediend worden via het e-loket...." vervangen door "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 voor-waarden vermeld in het voorgaande lid."

---

### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

#### **Bedrijfsvoering - Dienst Belastingen**

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

---