

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

	Goedgekeurd door de gemeenteraad op Bekendgemaakt op
Artikel 1	<p>Begripsomschrijvingen</p> <p>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 ‘<u>het Grond- en Pandendecreet</u>’ wordt genoemd.</p> <p><u>leegstandsregister</u>: de stedelijke inventaris 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 Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.</p> <p><u>Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009</u>: het Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, met latere wijzigingen.</p> <p><u>Woning</u>: een goed vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).</p> <p><u>Gebouw</u>: 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.</p> <p><u>Zakelijk gerechtigde</u>: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) de volle eigendom, b) het recht van opstal of van erfpacht c) het vruchtgebruik <p><u>Sociale Woonorganisaties</u>: 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.</p>
Artikel 2	<p><u>HOOFDSTUK 1 – Het leegstandsregister</u></p> <p>De Stad Gent houdt het leegstandsregister bij van leegstaande gebouwen en woningen zoals bedoeld in artikel 2.2.6. van het Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.</p>
Artikel 3	<p>Begripsomschrijving van leegstand</p> <p>Voor de toepassing van dit reglement gelden de bepalingen van artikelen 2.2.6 §2 tot en met §6 van het Grond- en Pandendecreet.</p>
Artikel 4	<p>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 gebouw. De functie</p>

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

	<p>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 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. 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.</p> <p>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.</p>
Artikel 5	<p>Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.</p>
Artikel 6	<p>In afwijking van artikel 4 en 5 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 4 respectievelijk artikel 5.</p>
Artikel 7	<p>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.</p>
Artikel 8	<p>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.</p>
Artikel 8	<p>Een gebouw dat of een woning, geïnventariseerd als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.</p> <p>Woningen geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar worden niet opgenomen in het leegstandsregister.</p>
Artikel 9	<p>De leegstand van een woning of van een gebouw wordt vastgesteld overeenkomstig hoofdstuk 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 en wordt onder meer beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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’. -het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag gebruik ervan dat gebruik uitgesloten is -dichtgemaakte raamopeningen (onder meer dichtgeschilderd, dichtgeplakt, dichtgetimmerd, dichtgemetseld,...)

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

	<ul style="list-style-type: none"> -belangrijke glasbreuk, of ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk -niet afsluitbaar buitenschrijnwerk -zware waterinfiltraties via dak of gevels -ernstige in pandige 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...
Artikel 10	<p>Opname in het leegstandsregister</p> <p>De opname in het leegstandsregister gebeurt overeenkomstig het artikel 2.2.7 van het Grond en Pandendecreet, en art.5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009.</p>
Artikel 11	<p>Betwisting</p> <p>De beslissing tot opname in het leegstandsregister kan betwist worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure beschreven in artikel 2.2.7 §2 en §3 van het Grond en Pandendecreet, en artikel 6 en 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009.</p>
Artikel 12	<p>Schrapping uit het leegstandsregister</p> <p>Schrapping uit het leegstandsregister gebeurt overeenkomstig artikel 2.2.8 van het Grond en Pandendecreet, en artikel 8 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009.</p>
Artikel 13	<p>Meldingen</p> <p>Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een in het leegstandsregister opgenomen goed moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk één maand na het verlijden van de notariële akte de overdracht schriftelijk melden aan de bevoegde administratie – Dienst Administratie- Afdeling Bouw – en Woontoezicht, Botermarkt 1 -9000 Gent. 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.</p>
Artikel 14	<p>De zakelijk gerechtigde van een in het leegstandsregister 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 .</p>

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

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

	<p><u>HOOFDSTUK 2</u></p> <p><u>BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN</u></p>
Artikel 15	<p>Belastbaar feit</p> <p>De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een belasting op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister</p> <p>De bepalingen onder Hoofdstuk 3, Afdeling 1, onderafdeling 2, de artikelen 3.2.19 tot en met artikel 3.2.21 van het Grond – en Pandendecreet zijn niet van toepassing.</p>
	<p>Berekeningsgrondslag en tarief</p>
Artikel 16	<p>De belasting is verschuldigd op de eerste inventarisdatum en daarna telkens bij het verstrijken van één meer periodes van twaalf maanden aanwezigheid op de leegstandsregister, voor zover op die datum geen vrijstelling van belasting verleend wordt.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Voor alle woningen die vóór 2014 zijn geïnventariseerd wordt de belasting berekend op basis van de tarieven bepaald in huidig reglement.</p> <p>De belasting is voor 12 maanden verschuldigd.</p>
Artikel 17	<p>Als gevelbreedte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de woningen en/of de gebouwen loodrecht op de straatzijde.</p> <p>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.</p>
Artikel 18	<p>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.</p>
	<p>Belastingplichtige</p>
Artikel 19	<p>De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning en/of gebouw dat is geïnventariseerd.</p>

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

	<p>Indien er meerdere zakelijk gerechtigden in onverdeeldheid zijn wordt de belasting op naam van de onverdeeldheid gevestigd. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door alle leden van de onverdeeldheid.</p>
<p align="center">Artikel 20</p>	<p>Vrijstellingen</p> <p>Volgende vrijstellingen zijn van toepassing:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ingeval de zakelijk gerechtigde een autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent is, opgericht op grond van de Nieuwe Gemeentewet, een extern verzelfstandigd agentschap van de Stad Gent, het Havenbedrijf Gent, het OCMW van de Stad Gent of een Sociale Woonorganisatie. 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 <u>niet</u> voor overdrachten aan: <ul style="list-style-type: none"> - vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert. - 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 in een erkende ouderenvoorziening of elders verblijft in het kader van mantelzorg of langdurig is opgenomen in een psychiatrische of gelijkaardige instelling, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is. 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 is verleend. Deze vrijstelling geldt voor vierentwintig maanden volgend op de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning, voor zover de werken een normaal verloop kennen. Indien de werken geen normaal verloop kennen maakt de bevoegde administratie (Dienst Administratie – Afdeling Bouw-Woontoezicht, Botermarkt 1 te 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. 6. wanneer de leegstand te wijten is aan ernstige bouwfysiske 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 moet bevatten: <ul style="list-style-type: none"> - 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.

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

	<p>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.</p> <p>8. wanneer de geïnventariseerde woning of gebouw beschermd is als monument. Deze vrijstelling geldt vierentwintig maanden vanaf de beslissing tot bescherming.</p> <p>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.</p> <p>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 vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.</p> <p>11. wanneer de leegstand op de in artikel 17, 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.</p> <p>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).</p>
Artikel 21	<p>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 Administratie - afdeling Bouw- en Woontoezicht, 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.</p> <p>Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.</p>
	Algemene bepalingen
Artikel 22	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 23	De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.
Artikel 24	<p><u>Indienen van bezwaren</u></p> <p>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. 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</p>

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

	<p>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.</p> <p>Het bezwaarschrift kan ook ingediend worden via het e-loket www.gent.be binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het voorgaande lid.</p>
Artikel 25	Verwijl- en moratoriumintresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende Rijksbelastingen op de inkomsten.