

## OPSCHRIFT

Vergadering van 3 december 2013

Besluit nummer: 2013\_GR\_01299

### Onderwerp:

**DIVASS- Dienst Belastingen - Reglement opmaak leegstandsregister en Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen - Reglement opmaak inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen en Belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen - Reglement opmaak inventaris verwaarloosde woningen en gebouwen en Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2014 t/m 2019 - Goedkeuring**

### Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het reglement inzake opmaak leegstandsregister en het belastingreglement op de leegstaande woningen en gebouwen, het reglement opmaak inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen en het belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen, het reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen. Deze reglementen zijn van toepassing vanaf het aanslagjaar 2014 tot en met het aanslagjaar 2019. De reglementen worden o.a. gewijzigd op vlak van tarieven en de vrijstellingen.

**Bevoegd:** Christophe Peeters

### Bestemd voor:

- Commissie Haven, Economische Aangelegenheden, Financiën, Middenstand, Innovatie

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

### De gemeenteraad is bevoegd op grond van:

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 en later gewijzigd

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- reglementen leegstand van toepassing tot 2013 (informatief)
- reglementen verwaarlozing van toepassing tot 2013 (informatief)
- reglementen onbewoonbaar- en ongeschikheidsverklearde woningen van toepassing tot 2013 (informatief)
- reglement opmaak inventaris verwaarlozing van woningen en gebouwen en betreffend belastingreglement 2014 t/m 2019
- technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of een gebouw
- Reglement opmaak leegstandsregister en Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen 2014/2019
- beschrijvend verslag van het onderzoek van de leegstand van een woning of gebouw
- Reglement opmaak inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaarverklearde woningen en Belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaarverklearde woningen 2014/2019

---

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid dat grotendeels in werking is getreden op 1 september 2009, heeft de gemeenten verplicht per 1 januari 2010 een leegstandsregister bij te houden overeenkomstig de artikelen 2.2.6. tot en met 2.2.9. van dit decreet. In het verlengde van deze doelstelling werden ook de reglementen op de verwaarlozing van woningen en gebouwen en de ongeschikt en onbewoonbaarverklearde woningen in lokale belastingreglementen gegoten. De betreffende reglementen werden laatst op 26 april 2010 door de Gemeenteraad goedgekeurd tot en met het aanslagjaar 2013.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Gelet op de financiële nota van het meerjarenplan en het budget 2014 van de Stad Gent en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven.

De doelstellingen van de belastingreglementen zijn volledig te vinden in de doelstellingen uiteengezet in het Grond-en Pandendecreet. De bepalingen opgenomen in het Grond-en Pandendecreet en uitvoerende besluiten over leegstand zijn op een gelijkaardig patroon toegepast in de twee overige lokale belastingreglementen (onbewoonbaar en ongeschikt verklearde woningen en verwaarloosde woningen en gebouwen).

De beleidsvisie blijft dat er door de strijd aan te binden tegen de verloedering van panden, meer ruimte ontstaat voor een vernieuwend en actief stedenbouwkundig beleid en woonbeleid die volledig aansluit op de visie die in het decreet op het Grond en pandenbeleid is uiteengezet. De heffingen worden uitdrukkelijk verankerd in de ontrading van de verwaarlozing van het onroerend patrimonium. Leegstand is één van de voornaamste oorzaken van de verkrottingsspiraal die buurten doet vervallen, sociale achteruitstelling van de bewoners veroorzaakt en uiteindelijk leidt tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel.

Volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- de tarieven worden verhoogd
- voorzien van een lager tarief voor kamers

-vereenvoudigen van procedures (verfijning van bepalingen mbt het technisch verslag bij verwaarlozing, vereenvoudiging van procedure opname inventaris verwaarlozing, versturen van kennisgeving beslissing wordt verstuurd bij gewoon schrijven ipv aangetekend schrijven, opsturen van registratieattest bij onbewoonbaar en ongeschiktverklaring vervalt, schrapping niet meer op moment van uitreiking conformiteitsattest maar op datum van het controleonderzoek... )

-verfijnen van de vrijstellingen ingeval van duurzame renovatie. De dossiersamenstelling werd duidelijker omschreven. De criteria worden op vlak van omschrijving gelijkgeschakeld met de criteria gehanteerd door het Vlaams Gewest.

-invoeging van een nieuwe vrijstelling mbt de woningen die toebehoren aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring. De voorziene termijnen in het reglement voor renovatie en/of verkoop zijn in dit geval ontoereikend.

-vrijstelling voor sociale woonorganisaties om reden dat zij een belangrijke participerende rol spelen in het voormeld beleid, onder toezicht en met financiering van de Vlaamse Overheid. Hun doelstellingen zijn in hun maatschappelijk doel verankerd. Ook het bezit van onroerend goed kadert in dat maatschappelijk doel, en heeft een andere finaliteit dan bij de belastingplichtigen die onder het stedelijk belastingreglement vallen. Hun werkwijze en financiering wordt gecontroleerd door de Vlaamse Overheid. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het decreet betreffende het grond-en pandenbeleid en het decreet houdende de Vlaamse wooncode en volgen dezelfde beleidsintentie.

-vrijstellingen voor OCMW, EVA's en Havenbedrijf Gent. Het gaat hier om eigenaars op wie het algemeen principe van toepassing is dat er geen belasting kan geheven worden op het openbaar domein van overheden zoals het rijk, de gemeenschappen en de gewesten, de provincies en de gemeenten noch op het privaat domein van die overheden dat aangewend is voor een dienst van algemeen nut. Evident kan de stad Gent geen belasting heffen lastens zichzelf of lastens een publieke rechtspersoon die met de Stad Gent kan gelijkgesteld worden. Zowel de gemeentebedrijven als de extern verzelfstandige agentschappen zijn instellingen van publiek recht die gelijk te stellen zijn met de Stad Gent zelf.

---

## Beslist het volgende:

---

### VOORSTEL

#### **Artikel 1:**

Keurt "het Reglement opmaak inventaris van leegstaande woningen en gebouwen en het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen" goed en dit voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019, zoals in bijlage gevoegd en integraal deel uitmakend van dit besluit.

#### **Artikel 2:**

Keurt "het Reglement opmaak inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen en het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen" goed en dit voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019, zoals in bijlage gevoegd en integraal deel uitmakend van dit besluit.

#### **Artikel 3:**

Keurt "het Reglement opmaak inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen en het belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaarverkleerde woningen" goed en dit voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019, zoals in bijlage gevoegd en integraal deel uitmakend van dit besluit.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

### Diensten van de Stadssecretaris — Belastingen

#### Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing  
Geen uitgaande kasstroom

#### Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

De volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar**:  
niet van toepassing

Verwachte ontvangsten:

Artikel	Subsidiecode	KP/PSP Nummer	KP/PSP Naam	Budget	MJP				
				JAAR 2014	JAAR 2015	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018	je
				1.900.000	1.900.000	1.900.000	1.900.000	1.900.000	1

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- reglement opmaak inventaris verwaarlozing van woningen en gebouwen en betreffend belastingreglement 2014 t/m 2019
- technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of een gebouw
- Reglement opmaak leegstandsregister en Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen 2014/2019
- beschrijvend verslag van het onderzoek van de leegstand van een woning of gebouw
- Reglement opmaak inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaarverklearde woningen en Belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaarverklearde woningen 2014/2019

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

**Goedgekeurd door de gemeenteraad op  
Bekendgemaakt door**

**Begripsomschrijving**

Artikel 1 Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen: lijst met woningen en gebouwen die aan de criteria voldoen, bepaald in de artikelen vermeld onder Hoofdstuk 1- inventaris

Woning: 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).

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.

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**

**Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen**

Artikel 2 De Stad Gent houdt een inventaris bij van woningen en gebouwen met ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval.

Artikel 3 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 I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten en van categorie III voor 9 punten.

Het technisch verslag bevat een fotodossier van de vaststellingen.

**Opname in de inventaris**

Artikel 4 Het technisch verslag wordt per aangetekend schrijven aan de houder van het zakelijk recht van de woning of het gebouw betekend.

Artikel 5 **Betwisting**

De houder 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.

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

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 van het zakelijk recht kennis van haar beslissing.

**inventarisatiedatum**

Artikel 6

Bij gebrek aan tijdige betwisting neemt de bevoegde administratie 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 brengt de bevoegde administratie de houder(s) van het zakelijk recht in kennis van haar beslissing en van de opname van de woning en/of het gebouw in de inventaris op de datum van de opmaak van het technisch verslag.

**Schrapping uit de inventaris**

Artikel 7

De houder van het zakelijk recht van de geïnventariseerde woning en/of gebouw kan een schriftelijk verzoek tot schrapping richten aan de bevoegde administratie.(Dienst Administratie – Afdeling Bouw- en Woontoezicht, Botermarkt 1 9000 Gent)

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

De bevoegde administratie geeft de houder van het zakelijk recht kennis van haar beslissing.

**Meldingen**

Artikel 8

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 bevoegde administratie –Rumodo – Dienst Administratie – Afdeling Bouw- en Woontoezicht, Botermarkt 1 te Gent. 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.

**Vaststelling en controle in kader van inventarisatie**

Artikel 9

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

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

**HOOFDSTUK 2**

**BELASTINGREGELEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN  
GEBOUWEN**

**Belastbaar feit**

Artikel 10 De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2014 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.

**Berekeningsgrondslag en tarief**

Artikel 11 De belasting is verschuldigd op de eerste inventarisatiedatum en daarna telkens bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden aanwezigheid op de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen, 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 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.**

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

**Belastingplichtige**

Artikel 14 De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning en/of gebouw dat is geïnventariseerd .

Indien er een opstalrecht, erfpacht of vruchtgebruik bestaat dan is de belastingplichtige in voorkomend geval de opstalhouder, de erfpachter of de vruchtgebruiker.

Indien het belastbaar goed in onverdeeldheid toebehoort aan verscheidene personen wordt de belasting op naam van de onverdeeldheid gevestigd. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door alle leden van de onverdeeldheid.

**Vrijstellingen**

Artikel 15 Volgende vrijstellingen zijn van toepassing:

1. het zakelijk recht op de woning toebehoort aan autonome gemeentebedrijven opgericht op grond van de Nieuwe Gemeentewet, aan externe verzelfstandigde agentschappen van de Stad Gent opgericht op grond van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, aan het Havenbedrijf Gent, aan het OCMW Gent en de 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.
  - 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 houder van het zakelijk recht 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. de verwaarlozing 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 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 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- en Woontoezicht, Botermarkt 1 9000 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.

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

7. wanneer de administratie een renovatiedossier aanvaardt met betrekking tot de geïnventariseerde woning of gebouw, voor werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist. Deze vrijstelling kan slechts één maal worden toegekend aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt vierentwintig maanden volgend op datum van ontvangst van een volledig renovatiedossier.

De administratie 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 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. 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 16

Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend (t.a.v. Rumodo-dienst Administratie-Afdeling Bouw- en Woontoezicht, Woodrow Wilsonplein 1 te Gent) 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.

### **Algemene bepalingen**

Artikel 17 De Stad Gent vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en

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

uitvoerbaar wordt verklaard door het college van Burgemeester en schepenen.

Artikel 18 De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 19 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. dienst belastingen – diensten van de Stadssecretaris- 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 ingediend worden via het e-loket [www.gent.be](http://www.gent.be) binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het voorgaande lid.

Artikel 20 Verwjl- en moratoriumintresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende Rijksbelastingen op de inkomsten.

bijlage: model van technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of een 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 onderzoeker: 09/266 76 19

Handtekening:

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

Adres:

Kadastrale ligging: Afd.

Sectie: Nr.:

Algemene beschrijving van het pand: rijwoning

**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  
I II III

### 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   
niet algemeen

sterk verweerde elementen

algemeen   
niet algemeen

#### 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  
Loszittende delen  
Beschadigd/verweerd  
zelfdragende pijpsystemen  
Gevaarlijk overhellend/onstabiel

## Deel B: Woning of gebouw

**Categorie**  
I II III

### B.2. Gevel(s)

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

#### 211 Gevelvlak

Grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>	<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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>
dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met oorspronkelijke bestemming (dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...))			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 121 Gevelelementen

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		
		I	II	III
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
I	II	III

Indien  $(Ax1) + (Bx3) + (Cx9) \geq 15$  is er sprake van een verwaarloosd pand

**TOTAAL:**

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

	<b>Goedgekeurd door de gemeenteraad op Bekendgemaakt op</b>
Artikel 1	<p><b>Begripsomschrijvingen</b></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"> <li>a) de volle eigendom,</li> <li>b) het recht van opstal of van erfpacht</li> <li>c) het vruchtgebruik</li> </ol> <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><b><u>HOOFDSTUK 1 – Het leegstandsregister</u></b></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><b>Begripsomschrijving van leegstand</b></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> <p>Artikel 5 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> <p>Artikel 6 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> <p>Artikel 7 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> <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> <p>Artikel 8 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> <p>Artikel 9 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"> <li>-geen inschrijving in het bevolkingsregister voor de woning sinds méér dan een jaar</li> <li>-onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang.</li> <li>-de woning of het gebouw wordt langdurig aangeboden als ‘te huur’ of ‘te koop’.</li> <li>-het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag gebruik ervan dat gebruik uitgesloten is</li> <li>-dichtgemaakte raamopeningen (onder meer dichtgeschilderd, dichtgeplakt, dichtgetimmerd, dichtgemetseld,...)</li> </ul>
--	--

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-belangrijke glasbreuk, of ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk</li> <li>-niet afsluitbaar buitenschrijnwerk</li> <li>-zware waterinfiltraties via dak of gevels</li> <li>-ernstige inpandige vernieling of gedeeltelijke sloping</li> <li>-uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus</li> <li>-langdurig neergelaten rolluiken</li> <li>-storende omgevingsaanleg (afwezigheid of ondeugdelijk onderhoud van tuin of omgeving)</li> <li>-melding van langdurige leegstand door politie of stadswacht...</li> </ul>
Artikel 10	<p><b>Opname in het leegstandsregister</b></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><b>Betwisting</b></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><b>Schrapping uit het leegstandsregister</b></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><b>Meldingen</b></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><b><u>HOOFDSTUK 2</u></b></p> <p><b><u>BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN</u></b></p>
Artikel 15	<p><b>Belastbaar feit</b></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><b>Berekeningsgrondslag en tarief</b></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"> <li>- met 800 euro ingeval de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter of ingeval de woning meer dan één bouwlaag heeft.</li> <li>of</li> <li>- met 1.600 euro ingeval de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter en meer dan één bouwlaag heeft.</li> </ul> <p>De belasting is gelijk aan de basisbelasting vermenigvuldigd met <math>x+1</math>, waarbij <math>x</math> 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. <math>X</math> 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><b>Belastingplichtige</b></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><b>Vrijstellingen</b></p> <p>Volgende vrijstellingen zijn van toepassing:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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"> <li>- vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.</li> <li>- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.</li> <li>- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.</li> </ul> </li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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"> <li>- een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden.</li> <li>- een schets van de woning/ het gebouw met aanduiding van de geplande werken</li> <li>- een volledige opsomming en beschrijving van de werken</li> <li>- een raming van de kosten en/of offertes van aannemers</li> <li>- foto's van de te renoveren delen van de woning en/of gebouw.</li> </ul> </li> </ol>

**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>
	<b>Algemene bepalingen</b>
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 <a href="http://www.gent.be">www.gent.be</a> 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.

**Beschrijvend verslag van het onderzoek van de leegstand van een woning of gebouw**

**Deel A: Identificatiegegevens**

**Identificatiegegevens van het onderzoek:**

Datum van het onderzoek:

Naam onderzoeker:

Hoedanigheid van de onderzoeker:

Administratieve eenheid: Gent

Adres: Woodrow Wilsonplein 1  
9000 GENT

Telefoon onderzoeker:

Handtekening:

**Identificatiegegevens van de woning / het gebouw (schrappen wat niet van toepassing is)**

Adres:

Kadastrale ligging: Afd. Sectie: Nr.:

**Gevelbreedte:**

**Bouwlagen:**

**Deel B: Beschrijvend verslag van de vaststelling van leegstand**

**Administratief vooronderzoek:**

Kadastrale omschrijving:

Laatst gekende stedenbouwkundige vergunning:

Attest van nutsvoorzieningsmaatschappij:

Functie:

Inschrijvingen in het bevolkingsregister sinds xxxx (jaar) tot xxxx (jaar)

Er is al meer dan 12 maanden geen inschrijving in het bevolkingregister

Vloeroppervlakte (enkel voor gebouw): .... m<sup>2</sup>

Meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte wordt niet angewend volgens de functie van het gebouw.

Andere:

**Vaststellingen ter plaatse:**

Geen toegang mogelijk. Omschrijf: \_ \_ \_

Raamopeningen dichtgemaakt (dichtgetimmerd, -gemetseld)

Raamopeningen geblindeerd (dichtgeplakt, - geschilderd)

Winddichtheid van het pand is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden)

Waterdichtheid van het pand is niet gewaarborgd (waterinfiltratie via dak of gevel)  
omschrijf: \_ \_ \_

Ernstige inpandige vernielingen: pand deels vernield of gesloopt  
omschrijf: \_ \_ \_

Affichering Te Koop of Te Huur

Langdurig neergelaten rolluiken

Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus

Ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk

Het pand is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld

Storende omgevingsaanleg (tuin of omgeving niet onderhouden)

Verklaring van omwonenden/politie/stadswacht: Omschrijf: \_ \_ \_

Andere: Omschrijf \_ \_ \_

Minstens 2 foto's in bijlage

Voldoet aan leegstand

**REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

Artikel 1	<p><b>Begripsomschrijving</b></p> <p><u>Inventaris van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen</u>: een lijst met woningen die aan de criteria voldoen, bepaald in de artikelen vermeld onder Hoofdstuk 1 – inventaris.</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>Kamer</u>: een goed vermeld in artikel 2 § 1, 10°bis van de Vlaamse Wooncode (woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt).</p> <p><u>Zakelijk gerechtigde</u>: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>de volle eigendom,</li> <li>het recht van opstal of van erfpacht</li> <li>het vruchtgebruik</li> </ol> <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>
	<p><b><u>HOOFDSTUK 1 – INVENTARIS</u></b></p> <p><b>Inventaris</b></p>
Artikel 2	<p>Deze inventaris bevat alle ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen die door de bevoegde instantie onbewoonbaar en/of ongeschikt verklaard zijn op grond van de artikelen 15 en 16 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, of de betreffende artikels van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft of artikel 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet.</p>
Artikel 3	<p><b>Procedure van opname in de inventaris</b></p> <p><b>Inventarisdatum</b></p> <p>De woning wordt in de inventaris opgenomen op de datum van het besluit van de burgemeester of in voorkomend geval op de datum die bepaald wordt in het besluit van de Vlaamse Regering.</p> <p>De bevoegde administratie (Rumodo – dienst Administratie – Afdeling Bouw- en Woontoezicht, Botermarkt 1 te Gent) stelt per aangetekend schrijven de houder van het zakelijk recht in kennis van de opname in de inventaris, met vermelding van de</p>

**REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

	inventarisatiedatum.
Artikel 4	<p><b>Schrapping uit de inventaris</b></p> <p>De houder(s) van het zakelijk recht van de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning kan schriftelijk een verzoek tot schrapping richten aan de bevoegde administratie.</p> <p>De bevoegde administratie (RUMODO-dienst Administratie-Afdeling Bouw-en Woontoezicht, Botermarkt 1 te Gent) geeft de houder(s) van het zakelijk recht kennis van haar beslissing.</p> <p><u>Schrappingsdatum</u></p> <p>Een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning wordt geschrapt uit de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen op datum van het controleonderzoek waaruit blijkt dat de geïnventariseerde woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.</p> <p>De houder(s) van het zakelijk recht wiens ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning werd geschrapt ontvangt een conformiteitst attest.</p>
Artikel 5	<p><b>Meldingen</b></p> <p>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 bevoegde administratie - Rumodo – Dienst Administratie – Afdeling Bouw- en Woontoezicht, Woodrow Wilsonplein 1 te Gent. 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 het betrokken onroerend goed.</p>

**REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

Artikel 6	<p><b><u>HOOFDSTUK 2</u></b></p> <p><b><u>BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONINGEN</u></b></p> <p><b>Belastbaar feit</b></p> <p>De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2019 een belasting op de woningen die voorkomen op de inventaris van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen.</p> <p><b>Berekeningsgrondslag en tarief</b></p>
Artikel 7	<p>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.</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"><li>- met 800 euro ingeval de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter of ingeval de woning meer dan één bouwlaag heeft.</li><li>of</li><li>- met 1.600 euro ingeval de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter en meer dan één bouwlaag heeft.</li></ul> <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 8	<p>Als gevelbreedte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de woningen loodrecht op de straatzijde.</p> <p>Voor alle gebouwen 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 9	<p>In geval een woning tegelijk op meerdere inventarissen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname.</p>
	<p><b>Belastingplichtige</b></p>
Artikel 10	<p>De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van de woning die is geïnventariseerd .</p> <p>Indien er een opstalrecht, erfpacht of vruchtgebruik bestaat dan is de belastingplichtige</p>

**REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

	<p>in voorkomend geval de opstalhouder, de erfpachter of de vruchtgebruiker.</p> <p>Indien het belastbaar goed in onverdeeldheid toebehoort aan verscheidene personen wordt de belasting op naam van de onverdeeldheid gevestigd. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door alle leden van de onverdeeldheid.</p>
Artikel 11	<p><b>Vrijstellingen</b></p> <p>Volgende vrijstellingen zijn van toepassing:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. het zakelijk recht op de woning toebehoort aan autonome gemeentebedrijven, aan externe verzelfstandigde agentschappen van de Stad Gent opgericht op grond van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, aan het Havenbedrijf Gent, aan het OCMW Gent en de Sociale Woonorganisaties.</li><li>2. bij overdracht van het zakelijk recht op de woning. 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"><li>- vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.</li><li>- V.Z.W.'s waar de zakelijk gerechtigde lid van is.</li><li>- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.</li></ul></li><li>3. wanneer de houder van het zakelijk recht 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.</li><li>4. wanneer de ongeschikt- of onbewoonbaarheid 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.</li><li>5. wanneer één van de houders van het zakelijk recht gedomicilieerd is in de geïnventariseerde woning en dit zijn enig onroerend zakelijk recht is.</li><li>6. wanneer voor in de inventaris opgenomen woning een stedenbouwkundige vergunning is verleend. Deze vrijstelling geldt voor vierentwintig maanden volgend op de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning.</li><li>7. wanneer de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van de woning 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"><li>- een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden.</li><li>- een schets van de woning met aanduiding van de geplande werken</li></ul></li></ol>

**REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

<p align="center">Artikel 12</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- een volledige opsomming en beschrijving van de werken</li> <li>- een raming van de kosten</li> <li>- foto's van de te renoveren delen van de woning</li> </ul> <p>8. de geïnventariseerde woning opgenomen is in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur.</p> <p>9. de geïnventariseerde woning beschermd is als monument. De vrijstelling geldt voor 24 maanden vanaf de beslissing tot bescherming.</p> <p>10. wanneer de geïnventariseerde woning 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>11. de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van de woning uitsluitend het gevolg is van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.</p> <p>12. wanneer de ongeschikt- of onbewoonbaarheid 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 ongeschikt- of onbewoonbaarheid.</p> <p>13. wanneer het zakelijk recht op de woning toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (Art.42, 1° en 2° van het Strafwetboek)</p> <p>Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder(s) van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend bij de bevoegde administratie( Rumodo-dienst Administratie-Afdeling Bouw-en Woontoezicht, Botermarkt 1 te Gent) ten laatste binnen drie maanden na de kennisgeving van de opname in de inventaris en na het verstrijken elke periode van 12 maanden opname. Het verzoek bevat het bewijs van de ingeroepen vrijstelling.</p> <p>Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in het bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.</p>
	<p><b>Algemene bepalingen</b></p>
<p align="center">Artikel 13</p>	<p>De Stad Gent vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van Burgemeester en schepenen.</p>
<p align="center">Artikel 14</p>	<p>De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.</p>
<p align="center">Artikel 15</p>	<p>Indienen van bezwaren</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 –</p>

**REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

**BELASTINGREGLEMENT OP ONGESCHIKT EN/OF  
ONBEWOONBAARVERKLAARDE WONINGEN**

	<p>diensten van de stadssecretaris– cel bezwaarschriften). 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.</p> <p>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 <a href="http://www.gent.be">www.gent.be</a> binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het voorgaande lid.</p>
Artikel 16	Verwijl- en moratoriumintresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende Rijksbelastingen op de inkomsten.