



Vergadering van 14 november 2019

2019_GRMW_01203 Reglement leegstandsregister en Belasting op de leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2020-2025 - Goedkeuring

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3 en artikel 41, 9° en 14°

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Grondwet, artikel 170;
- Het Decreet Grond- en Pandenbeleid, artikel 2.2.6
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

De belasting op de leegstaande woningen en gebouwen werd voor het laatst door de gemeenteraad goedgekeurd tot en met aanslagjaar 2019.

Het eerste deel legt de regels rond het leegstandsregister vast, binnen de spelregels van artikel 2.2.6 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Dat bepaalt nog uitdrukkelijk wat onder leegstand wordt verstaan.

Zowel woningen als andere gebouwen kunnen leegstaand zijn en in het register worden opgenomen. Voor woningen wordt in eerste instantie enkel bewoning aanvaard als gebruik. Gent kent echter een groot aantal lokale economische actoren, waaronder veel vrije beroepen, die hun praktijkruimte inrichten in een herenhuis, appartement, ... Om te vermijden dat deze woningen als leegstaand zouden moeten worden beschouwd, bepaalt het reglement voor woningen uitdrukkelijk dat ook een andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengen, aanvaard worden (overeenkomstig artikel 2.2.6, §3, 2° van het Decreet). Een woning die effectief gebruikt wordt, ook al is het om redenen anders dan bewoning, komt in de regel in aanmerking voor de belasting op tweede verblijven of bedrijfsvestigingen.

Een woning die al voorkomt op de inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen (van het Vlaams gewest), kan niet op de inventaris leegstand worden opgenomen.

Een onbewoonbaar verklaarde woning mag immers niet verhuurd worden. Omgekeerd kan wel; aanhoudende leegstand kan immers tot verval en ongeschiktverklaring leiden.

Het reglement geeft een exemplarische lijst van indicaties die op leegstand kunnen wijzen. Met het oog op aflijning van de grens tussen tweede verblijf en leegstand, wordt ook het niet-gebruik van een woning door renovatie voor twee opeenvolgende jaren, als indicatie gezien. De inventarisbeheerder geeft aan de eigenaars de kans de voorgenomen opname in het leegstandsregister te betwisten. Wordt er geen betwisting ingediend binnen de voorziene termijn of wordt zij niet ingewilligd, dan kan de opname in het register daarna niet meer aangevochten worden.

Op het register wordt onder meer de opnamedatum genoteerd. Wanneer vrijstellingen van toepassing zijn, worden zij ook in het register bijgehouden.

Om terug uit het register geschrapt te worden, moet de eigenaar een effectief gebruik gedurende ten minste 6 opeenvolgende maanden bewijzen. De schrapping keert dan wel terug tot op de datum van de aanvang van dat gebruik. In het geval van een woning, moet worden opgemerkt dat krakers de gekraakte woning bewonen, zodat een gekraakte woning na 6 maanden in aanmerking komt voor schrapping. Gezien de voorwaarden voor schrapping nog door het DGP worden opgelegd, valt dit niet uit te sluiten. De eigenaar zal de kraak uiteraard moeten aantonen (bvb door politieverslag).

Het reglement voorziet in een kennisgeving van de inventarisatie aan de eigenaar(s) via een cascade: in eerste instantie aan de officiële woonplaats van de eigenaar, bij gebrek daaraan aan een niet-officiële gekende woonplaats en in uiterste geval geadresseerd aan het te inventariseren pand. Zo kan worden vermeden dat panden waarvan de eigenaar (bewust of onbewust) onvindbaar is, aan de inventarisatie ontsnappen.

Het tweede deel bevat een heffing op de geïnventariseerde panden.

Gelet op de financiële nota van het meerjarenplan van de Stad Gent en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, is het gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen aan alle belanghebbenden op het grondgebied van de Stad Gent. In die zin komt de continuïteit van de werking van de stadsdiensten en de dienstverlening - ook op lange termijn - niet in het gedrang.

Het belastingreglement voorziet in een aanslag voor het voorkomen op het leegstandsregister voor één of meerdere periodes van 12 maanden. De peildatum is dus niet, zoals in vele andere reglementen, op 1 januari. Elk dossier wordt beoordeeld op zijn individuele 'verjaardag' van de inventarisatie.

Woningen die op de inventaris voorkomen, zijn immers bewezen leegstaande woningen (zie betwistingsmogelijkheid hoger). Het strookt met het (woon)beleid van de stad om deze woningen via een fiscale impuls te activeren op de huurmarkt of de eigenaar tot verkoop aan te zetten. Bovendien is leegstand vaak de eerste stap naar verwaarlozing, wat een verloedering van het straatbeeld en de buurt tot gevolg heeft. Het bestuur wenst dit uiteraard te voorkomen. Dit laatste argument geldt eveneens voor de leegstaande gebouwen.

Door ervoor te kiezen woningen die een effectief gebruik kennen, andere dan wonen, motiveert het bestuur dit reglement in hoofdzaak vanuit de strijd tegen de verloedering

Door te belasten bij 1 of meerdere jaren inventaris is er geen belasting op het moment van de opname. Enerzijds vermijdt dit dat een belasting bij opname en een belasting na 1 jaar inventaris, zeer dicht bij mekaar verschuldigd zouden zijn (door de mogelijkheid voor de eigenaar om de opname te betwisten). Anderzijds stelt dit de eigenaar in staat aan de leegstand te verhelpen nog voordat hij belast wordt. Dit maakt van deze belasting een echte beleidsbelasting, die enkel wordt geheven van eigenaars die woningen of gebouwen langdurig leeg laten staan, nadat zij persoonlijk door middel van inventarisatie op de gevolgen zijn gewezen. De belasting is perfect vermijdbaar.

Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat de combinatie met de belasting op verwaarloosde gebouwen mogelijk is. In tegenstelling tot een ongeschikt verklaarde woning kan een verwaarloosde woning immers zonder problemen bewoond worden.

De belastingplichtige is de eigenaar van de woning. Het is immers de eigenaar die in zijn volle beslissingsbevoegdheid kiest welk gebruik wordt gemaakt van de woning. Wanneer er sprake is van een opstal, erfpacht of vruchtgebruik, berust het beslissingsrecht respectievelijk bij de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker, zodat zij in dat geval als belastingplichtige worden aangeduid.

Bij mede-eigendom wordt in een hoofdelijke aansprakelijkheid tussen de eigenaars voorzien. Er is in een specifieke regeling rond gehuwde eigenaars voorzien, om de diversiteit aan (buitenlandse) huwelijksvermogensstelsels op te vangen.

Het reglement voorziet in een tarief dat jaar na jaar stijgt, om na 4 jaar een maximum te bereiken. Zo wordt hardnekkige leegstand exponentieel zwaarder belast dan leegstand van kortere duur. De basisbelasting wordt bovendien vermeerderd wanneer de woning meerdere bouwlagen heeft en wanneer de woning breder is dan 6 meter. Voor kamers, die nog een pak kleiner zijn dan een kleine woning, is een lagere basisbelasting voorzien. Op die manier wordt deels rekening gehouden met de draagkracht van de eigenaars: hoe groter de woning, hoe groter de belasting.

Bepaalde oorzaken van de leegstand maken in feite een vorm van overmacht uit. In die gevallen volstaat redelijkerwijs een jaar op de inventaris niet om aan de leegstand te verhelpen.

Wanneer bijvoorbeeld de leegstand te wijten is aan een brand, ontploffing of andere ramp wordt een vrijstelling van 36 maanden toegekend. Hierbij is het onbelangrijk of de ramp het geïnventariseerde pand zelf betreft: een vochtinsijpelingsproblematiek veroorzaakt door het naburige uitgebrande pand verhindert bijvoorbeeld evenzeer de herstelling en verhuur van het naastgelegen pand.

Wanneer de woning het voorwerp is van een onteigeningsplan, kan moeilijk van de eigenaar nog verwacht worden dat hij voor de woning een huurder zoekt. Deze huurder zal zich immers in

een preciaire situatie bevinden. Deze woningen zijn om die reden dan ook vrijgesteld. Ook de woningen waarvan de onteigening wordt voorbereid, zijn hierin begrepen.

Bepaalde woningen kennen tijdelijke leegstand. Het gaat dan in de regel niet om een bestendige toestand, maar om een overgangsperiode. Voor die gevallen wordt in welomlijnde en in de tijd beperkte vrijstellingen voorzien.

Zo kan de voormalige woning van een persoon die langdurig op een andere plek verblijft door ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving, vrijgesteld worden omdat het langdurig verblijf niet altijd bij aanvang vaststaat. Eenmaal vaststaat dat de bewoner niet (of niet binnen afzienbare tijd) zal terugkeren naar de woning, wenst de stad rekening te houden met een periode van verwerking en het nemen van de beslissing wat te doen met de woning. Die periode is echter beperkt tot 2 (aanslag)jaren. Binnen deze periode moet voor bvb een bejaarde persoon die in het rusthuis is opgenomen, duidelijk zijn dat een terugkeer naar zelfstandig wonen niet meer aan de orde is en kunnen maatregelen genomen worden met betrekking tot de woning (verkoop, verhuur). De vrijstelling kan per eigenaar en per woning slechts éénmaal worden toegekend, en kan uiteraard enkel gelden voor zover de eigenaar er de laatste bewoner was (zodat het vertrek naar een rusthuis geen vrijstelling geeft voor alle onroerende goederen van de belastingplichtige).

De nieuwe eigenaar van een woning wordt eveneens een periode gegund om eventuele kleine herstel- of aanpassingswerken uit te voeren alvorens de woning te betrekken of een huurder te zoeken. Daarvoor moet een periode van 24 maanden volstaan: hiermee worden de 2 volgende belastingaanslagen vermeden voor de nieuwe eigenaar. Enkele specifieke nieuwe eigenaars worden van deze vrijstelling uitgesloten. Het gaat om constructies waar de verkoper en koper dergelijke nauwe banden met mekaar vertonen, zoals een zaakvoerder aan zijn vennootschap of een ouder aan een kind, dat misbruik moet worden vermoed. Bij erfenis wordt geen misbruik vermoed, zodat de vrijstelling daar altijd van toepassing is.

Er wordt ook een vrijstelling voorzien voor eigenaars die voor de verjaardag van de inventarisatie hun pand hebben verkocht bij onderhandse overeenkomst maar waarvan de bevestiging in een notariële akte volgt binnen de 4 maanden na ondertekening van de onderhandse overeenkomst. Deze 4 maanden komen overeen met de verplichting akten van overdracht van onroerend goed binnen de 4 maanden te registreren, ook onderhandse (zoniet worden verdragingsboetes aangerekend, art 32,4° Wetboek Registratierechten). Voor verkoop onder opschortende voorwaarde, rekent men die 4 maanden vanaf het vervullen van de voorwaarde. In de vrijstelling wordt dan ook dezelfde kanttekening voorzien: de vrijstelling geldt vanaf de voorwaardenloze onderhandse overeenkomst, of vanaf het vervullen van de opschortende voorwaarde van de overeenkomst. Dat is immers het moment waarop de eigendom inter partes overgaat.

Zijn er renovaties aan de orde, dan kan ook eenmalig een vrijstelling worden toegekend wanneer blijkt dat aan de toestand van het pand wordt verholpen. Enerzijds wordt 24 maanden vrijstelling toegekend na het verkrijgen van een omgevingsvergunning of na een omgevingsmelding. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning impliceert immers dat de

eigenaar verbeteringswerken aan de woning zal uitvoeren, die niet mogen aanvangen voor de goedkeuring ervan door het college van burgemeester en schepenen, zoniet is er sprake van een bouwisdrijf. Hetzelfde geldt m.b.t. de akteneming van een omgevingsmelding. De bouwwerken kunnen ten vroegste na de goedkeuring of akteneming aanvangen.

Daarnaast kunnen ook werken noodzakelijk zijn die geen omgevingsvergunning nodig hebben. De vrijstelling wordt dan toegekend op basis van een renovatiedossier:

- 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

Ook in dit geval wordt een vrijstelling van 24 maanden voldoende en billijk geacht om de woning gebruiksklaar te maken. Gezien het werken betreft die geen omgevingsvergunning vereisen en de eigenaar naar eigen goeddunken kan uitvoeren, is het verantwoord de vrijstelling te laten ingaan vanaf het afgeven van het indienen van de volledig bevonden en goedgekeurde aanvraag.

Wanneer een woning beschermd is als monument, is het opknappen van de woning aan heel wat bijkomende vereisten onderworpen. Daarom wordt een vrijstelling van 24 maanden voorzien vanaf de beslissing tot bescherming. De eigenaar moet de kans krijgen de bijkomende voorwaarden voor werken aan de geklasseerde woning te onderzoeken naar mogelijkheden en kostprijs. Wanneer de eigenaar effectief een restauratiepremie aanvraagt is hij bovendien in afwachting op een beslissing van een overheidsinstantie, alvorens hij de werken kan aanvangen. In dat geval kan ook in een vrijstelling voorzien worden tot 24 maanden na de beslissing. Tot slot is het niet wenselijk dat een woning, die weliswaar nog niet beschermd is maar wel opgenomen op een ontwerprijst van voor bescherming vatbare monumenten, nog wordt gerenoveerd zonder rekening te houden met de scherpere eisen die aan monumenten worden gesteld. Zolang een woning op dergelijke ontwerprijst is opgenomen, zou het contraproductief zijn de woning te belasten en is zij dus vrijgesteld.

Sommige bijzondere eigenaars of eigendomssituaties nopen tot een vrijstelling om ongewenste situaties te vermijden of om enkele specifieke overmachtssituaties op te vangen.

Een woning die aan de Belgische Staat toekomt ingevolge een definitieve verbeurdverklaring (art 42, 1° en 2° Strafwetboek) staat in feite niet meer onder toezicht van de veroordeelde, niettegenstaande de Belgische Staat mogelijk nog niet in bezit is getreden. Het is niet de bedoeling een belastingplichtige te treffen die over de woning geen zeggenschap meer heeft.

Een woning waarvan de Stad Gent het beheer in handen heeft genomen in uitvoering van het sociaal beheersrecht, wordt evenmin belast nu de eigenaar van deze woning niet langer zelf het beheer voert over zijn pand.

Een woning die toebehoort aan een sociale woningorganisatie, wordt de facto reeds ingezet om de (sociale) woondoelstellingen te behalen. Het heeft dan ook geen zin die organisaties aan te zetten behoorlijk woonaanbod te creëren door verwaarlozing tegen te gaan. Dit is evident, zonder dat dit nog eens moet bevestigd worden in een uitdrukkelijke motivering. Een sociale huisvestingsmaatschappij heeft immers reeds als doel effectieve woonlocaties te creëren voor sociale doeleinden.

Wanneer zich op die manier gevallen kunnen voordoen waarbij die sociale woonorganisaties er langere tijd over doen (meer dan 2 jaar) om een sanering en/of renovatie uit te voeren, waardoor er langere leegstand is, dan moet worden aangenomen dat dit niet gebeurt omdat zij niet aan haar kernopdracht wil voldoen, maar wegens organisatorische redenen en (dus, want wegens de onderliggende reden) door een gebrek aan financiële armslag beperkt is. Er moet immers overwogen worden dat de belasting die woonorganisaties in de vervulling van hun taak van algemeen belang, meer bepaald hun (door henzelf te bepalen) huisvestingspolitiek, zou hinderen (Gent 20 november 2018, nr. 2018/8249, Bogaert / Stad Gent).

Deze organisaties hebben bovendien een budgettaire band met de Stad Gent of de Vlaamse overheid, waarbij deze overheid minstens voor een deel de financiering van de vrijgestelde entiteiten op zich neemt. Een belasting lastens deze rechtspersonen, komt dan ook neer op een 'vestzak-broekzak' operatie die bezwaarlijk tegemoetkomt aan het financieel doel van de belasting. De Stad zou immers belastingen ontvangen, die zij daarna in de rekeningen van de betrokken entiteiten dient te compenseren of die door de Vlaamse overheid moet worden bijgesteld. Hierin kan geen verboden ongelijkheid gezien worden.

De Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu is belast met toezicht op en uitvoering van het inventarisgedeelte.

De Dienst Belastingen is belast met toezicht op en uitvoering van het heffingsgedeelte.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 4.300.614,00

Gebudgetteerd: Ja

Deel van het MJP 2020-2025.

Dienst*	Belastingen
Budgetplaats	7374000
Categorie*	
Subsidiecode	

2020		716.769
2021		716.769
2022		716.769
2023		716.769
2024		716.769
2025		716.769
Totaal		4.300.614

Bijgevoegde bijlage(n):

- Reglement leegstandsregister en Belasting op de leegstaande woningen en gebouwen (deel van de beslissing)
- Reglement leegstandsregister en Belasting op de leegstaande woningen en gebouwen
- Model beschrijvend verslag van het onderzoek naar de leegstand van een woning of gebouw (deel van de beslissing)

Niet-digitale bijlage(n):

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het reglement 'Reglement opmaak leegstandsregister. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2020.

Artikel 2:

Keurt goed het model 'Beschrijvend verslag van het onderzoek naar de leegstand van een woning of gebouw' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2020.

Belangrijke bepalingen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, dat in dit reglement 'het **DGP**' wordt genoemd.

- § 1. **Leegstandsregister**: het stedelijk register dat 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 DGP.
- § 2. **Registerbeheerder**: de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent
- § 3. **Woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
- § 4. **Kamer**: 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.
- § 5. **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.
- § 6. Als **zakelijk gerechtigde** wordt beschouwd de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.
- § 7. **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;
- § 8. **Inventarisatiedatum**: de datum waarop een woning of gebouw op het leegstandsregister is opgenomen.

Hoofdstuk I. Reglement opmaak leegstandsregister

Artikel 2. Leegstandsregister

De Stad gent houdt het leegstandsregister bij van leegstaande gebouwen en woningen. Het leegstandsregister bevat volgende vermeldingen:

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

Artikel 3. Begripsomschrijving

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 van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2,2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Artikel 4.

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

Artikel 5.

In afwijking van Artikel 3 en Artikel 4 wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig Artikel 3 respectievelijk Artikel 4.

Artikel 6.

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

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

Artikel 7.

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

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

Artikel 8. Vaststelling van de leegstand

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

- geen inschrijving in het bevolkingsregister voor de woning sinds méér dan een jaar;
- onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- de woning of het gebouw wordt langdurig aangeboden als ‘te huur’ of ‘te koop’;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag gebruik ervan dat gebruik uitgesloten is;
- dichtgemaakte raamopeningen (onder meer dichtgeschilderd, dichtgeplakt, dichtgetimmerd, dichtgemetseld,...);
- belangrijke glasbreuk, of ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk;
- niet afsluitbaar buitenschrijnwerk;
- zware waterinfiltraties via dak of gevels;
- ernstige inpandige vernieling of gedeeltelijke sloping;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- langdurig neergelaten rolluiken;
- storende omgevingsaanleg (afwezigheid of ondeugdelijk onderhoud van tuin of omgeving);
- melding van langdurige leegstand door politie of stadswacht;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992.

Artikel 9. Kennisgeving van het voornemen te inventariseren

De inventarisbeheerder stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van een leegstaand gebouw of een leegstaande woning in het leegstandsregister. Deze zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

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

Artikel 10. Betwisting van de inventarisatie

- § 1. Tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister kan beroep worden aangetekend bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beveiligde zending vermeld in Artikel 9. Dit beroep wordt per beveiligde zending betekend.
- § 2. Het beroep wordt gedagtekend en omvat minstens volgende gegevens:
- identiteit, adres en eventueel hoedanigheid en volmacht van de indiener;
 - aanwijzing van de administratieve akte en/of van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft;
 - één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten tot opname of dat voldaan is aan de vereisten tot schrapping, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De bewijsstukken zijn vergezeld van een genummerde inventaris.
- § 3. Het beroepschrift is onontvankelijk indien het te laat is ingediend, of met miskennis van de voorschriften van dit artikel, of door een derde die niet de zakelijk gerechtigde of zijn gevolmachtigde is, of indien het niet is ondertekend. Wordt de onontvankelijkheid vastgesteld, dan deelt de inventarisbeheerder dit mee aan de indiener met vermelding dat de beroepsprocedure is beëindigd.
- § 4. Het beroepschrift is ongegrond, onder meer wanneer de toegang tot een pand, in het kader van een feitenonderzoek, geweigerd of verhinderd wordt.
- § 5. Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van het beroepschrift. De inventarisbeheerder betekent de beslissing aan de indiener ervan per beveiligde zending zoals omschreven in Artikel 9.

Artikel 11. Opname in het register

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

Artikel 12. Schrapping uit het register

- § 1. Een pand wordt geschrapt uit het leegstandsregister op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de inventarisbeheerder.
- § 2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in Artikel 3, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De inventarisbeheerder schrapt het gebouw met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.
- § 3. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, vermeld in Artikel 4. De inventarisbeheerder schrapt de woning met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.
- § 4. Tegen beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister, kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in Artikel 10.

Artikel 13. Meldingen

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 inventarisbeheerder. Hij moet minimaal vermelden:

- de datum van de overdracht;
- de naam en het adres van de nieuwe verkrijger(s);
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris;
- de coördinaten van het betrokken onroerend goed.

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 het gebouw dat hij wil verkopen.

Hoofdstuk II. Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 14. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een belasting op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Artikel 15. Berekeningsgrondslag en tarief

- § 1. De belasting is telkens verschuldigd bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden aanwezigheid op het leegstandsregister, voor zover op die datum geen vrijstelling van belasting verleend wordt.
- § 2. De basisbelasting bedraagt 1.400 euro per kamer.
- § 3. De basisbelasting bedraagt per gebouw of woning, die niet onder het begrip kamer valt:

- a. 2.800 euro indien de gevelbreedte maximaal 6 meter is en er maximaal één bouwlaag is;
- b. 3.600 euro indien de gevelbreedte meer dan 6 meter is *of* er meer dan één bouwlaag is;
- c. 4.400 euro indien de gevelbreedte meer dan 6 meter is *en* er meer dan één bouwlaag is.

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 de som van de gevelbreedtes aan elk van de straatzijden, gedeeld door het aantal straten waaraan de woning of het gebouw paalt.

- § 4. 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 het leegstandsregister, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend. X mag niet meer bedragen dan vier.
- § 5. De belasting is voor 12 maanden verschuldigd.
- § 6. In geval een onroerend goed ook op de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen of ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in de inventarissen.

Artikel 16. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning en/of gebouw op het leegstandsregister, op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de geïnventariseerde woning en/of het geïnventariseerde gebouw. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

In geval van huwelijk van (één van) de (mede-)eigenaar(s) wordt de belasting voor hun aandeel rechtsgeldig gevestigd op naam van beide echtgenoten samen of één van hen. De echtgenoten zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het aandeel van hun echtgenoot.

Artikel 17. Vrijstellingen

Van de belasting zijn vrijgesteld:

§ 1. De Sociale Woonorganisaties.

§ 2. De nieuwe zakelijk gerechtigde, voor 24 maanden volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde.
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
- Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

- § 3. De zakelijk gerechtigde die vóór de peildatum bij onderhandse overeenkomst zijn zakelijk recht heeft overgedragen, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een notariële overeenkomst. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.
- § 4. De zakelijk gerechtigde van de woning die 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 24 maanden volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit de woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht.
- § 5. De leegstand die uitsluitend het gevolg is van een brand of ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Deze vrijstelling geldt voor 36 maanden volgend op de ramp.
- § 6. De woning of het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen is verleend of een omgevingsmelding is gedaan. Deze vrijstelling kan slechts één maal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt voor 24 maanden volgend op de toekenning van de omgevingsvergunning of aktenaam van de melding, voor zover de werken een normaal verloop kennen. Indien de werken geen normaal verloop kennen maakt de inventarisbeheerder hiervan een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag.
- § 7. De woning of het gebouw waarvan de leegstand te wijten is aan ernstige bouwfysische gebreken en de inventarisbeheerder goedkeuring heeft gegeven aan een renovatiedossier. Deze vrijstelling kan slechts één maal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt 24 maanden vanaf de datum van indiening van een volledig bevonden en goedgekeurde aanvraag, voor zover de werken een normaal verloop kennen. Indien de werken geen normaal verloop kennen maakt de inventarisbeheerder hiervan een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag.
- De inventarisbeheerder kan het renovatiedossier alleen goedkeuren op basis van een volledig aanvraagdossier, dat tenminste moet bevatten:
- een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden;
 - een schets van de woning/ het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
 - een volledige opsomming en beschrijving van de werken;
 - een raming van de kosten en/of offertes van aannemers;
 - foto's van de te renoveren delen van de woning en/of gebouw.
- § 8. De woningen en gebouwen die opgenomen zijn in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur.
- § 9. De woningen en gebouwen die beschermd zijn als monument. Deze vrijstelling geldt 24 maanden vanaf de beslissing tot bescherming.
- § 10. De woningen en gebouwen die beschermd zijn als monument en waarvoor een restauratiepremie is aangevraagd. Deze vrijstelling geldt vanaf de aanvraag tot 24 maanden na de beslissing over de aanvraag.

- § 11. De woningen en gebouwen waarvan de leegstand uitsluitend het gevolg is van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of in geval geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- § 12. De woningen en gebouwen waarvan de leegstand op de peildatum 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.
- § 13. De woningen en gebouwen waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).
- § 14. De woningen en gebouwen waarvan de Stad Gent in het kader van haar sociaal beheersrecht zoals bedoeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, het beheer heeft overgenomen.

Artikel 18.

Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend bij de inventarisbeheerder. Het verzoek bevat het bewijs van de ingeroepen vrijstelling.

Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.

Artikel 19. Inning

De Stad Gent vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Verwjl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 20. Bezwaren

- § 1. 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 - Departement Financiën - 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.
- § 2. 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.
- § 3. Het bezwaarschrift kan ook online worden ingediend via www.stad.gent in zover in deze mogelijkheid wordt voorzien en binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in dit artikel. Meldingen via andere duurzame dragers zoals e-mail worden niet als bezwaarschrift aanvaard.



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

[[klik en kies de datum uit het zijmenu](#)]

Entiteit

Departement Stedelijke Ontwikkeling
Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

Contactpersoon

[[klik hier om de voornaam en naam van de contactpersoon in te voegen](#)]

1. Identificatiegegevens

1.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer:

Datum van het onderzoek:

Dossierbeheerder:

1.2. Identificatiegegevens van de woning het gebouw *Aanvinken wat past*

Adres:

Kadastrale ligging:

Afd.

Sectie:

Nr.:

Algemene beschrijving:

Functie:

1.3. Foto's

Minstens 2 foto's van buitenaanzichten

2. Woning of gebouw

2.1. Administratieve vaststellingen

Er is geen inschrijving in het bevolkingsregister sinds dd/mm/jj

Verbruik van gas:

Verbruik van elektriciteit:

De woning is niet gekend als tweede verblijf

De laatst gekende omgevingsvergunning dateert van dd/mm/jj

Vloeroppervlakte (enkel voor gebouw): m²

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

2.2. Materiële vaststellingen ter plaatse

Gevelbreedte: m

Aantal bouwlagen:

Geen toegang mogelijk. Omschrijf:

Deurbel: geen naam

Brievenbus: geen naam

Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus

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 inpannige vernielingen: pand deels vernield of gesloopt

Omschrijf:

Affichering Te Koop of Te Huur

Langdurig neergelaten rolluiken

Ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk

Het pand is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld

Storende omgevingsaanleg (tuin of omgeving niet onderhouden)

Er zijn renovatiewerken bezig

Andere:

2.3. Getuigenverklaringen

Verklaring van omwonenden

Verklaring van politie

Verklaring van gemeenschapswacht

Andere:

2.4. Extra opmerkingen

2.5. Eindbeoordeling

Voldoet aan leegstand

Ondertekening vaststeller

Datum:

Naam en voornaam:

Hoedanigheid:

Handtekening

