

Vergadering van 14 november 2019

**2019\_GRMW\_01204 Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen en Belasting op verwaarloosde 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 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 van 22 december 1995, artikel 25;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

**Motivering**

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

Het eerste deel legt de regels rond de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen vast, binnen de spelregels van artikel 25 van het Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 van 22 december 1995. Dat bepaalt nog uitdrukkelijk wat onder verwaarlozing wordt verstaan.

Zowel woningen als andere gebouwen kunnen verwaarloosd zijn en in het register worden opgenomen.

Een woning die al voorkomt op de inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen (van het Vlaams gewest), kan ook op de inventaris verwaarlozing worden opgenomen. Een onbewoonbaar verklaarde woning gaat immers om de binnenkant van de woning (gebrekkige elektriciteit, verluchting, ...), verwaarlozing om uiterlijke kenmerken (dak, raamkozijnen, ...).

Als bijlage bij het reglement wordt een technisch verslag gevoegd, dat door middel van een scoresysteem de verschillende ernstige zichtbare en storende gebreken beoordeelt (2.5

hieronder). Wordt in het verslag in totaal 15 punten vastgesteld, dan wordt tot verwaarlozing besloten. De inventarisbeheerder geeft aan de eigenaars de kans de voorgenomen opname in de inventaris van verwaarlozing te betwisten. Wordt er geen betwisting ingediend binnen de voorziene termijn of wordt zij niet ingewilligd, dan kan de opname in de inventaris daarna niet meer aangevochten worden.

Op de inventaris 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 schriftelijk een verzoek tot schrapping richten aan de inventarisbeheerder. Die laatste voert dan een hercontrole uit. De schrapping keert terug tot op de datum van de aanvraag tot schrapping.

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 op de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen 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.

Panden die op de inventaris voorkomen, zijn immers bewezen verwaarloosde panden(zie betwistingsmogelijkheid hoger). Het strookt met het (woon)beleid van de stad om deze panden via een fiscale impuls te laten herstellen of de eigenaar tot verkoop aan te zetten. De verwaarlozing brengt immers de verloederen van het straatbeeld en de buurt met zich mee. Het bestuur wenst dit uiteraard te voorkomen.

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 verwaarlozing te verhelpen nog voordat hij belast wordt. Gelet op de inspanning die eigenaars dan leveren om hun onroerend goed te herwaarderen, is duidelijk dat zij mee het doel van deze belasting helpen verwezenlijken namelijk het vermijden van verloederde woningen/gebouwen. Dit maakt van deze belasting een echte beleidsbelasting, die enkel wordt geheven van eigenaars die woningen of gebouwen langdurig laten verloederen, nadat zij persoonlijk door middel van

inventarisatie op de gevolgen zijn geweest. Voor langere renovaties is in een vrijstelling tot 24 maanden voorzien (zie hieronder). De belasting is perfect vermijdbaar.

Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat de combinatie met de belasting op leegstaande woningen en gebouwen mogelijk is. Een verwaarloosde woning kan immers zonder problemen bewoond worden.

Ook de combinatie met de belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen is mogelijk (zie hoger).

De belastingplichtige is de eigenaar van de woning. Het is immers de eigenaar die verantwoordelijk is voor de grote onderhoudswerken die doorgaans nodig zijn om aan de verwaarlozing te verhelpen. Wanneer er sprake is van een opstal, erfpacht of vruchtgebruik, berust die verantwoordelijkheid 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 verwaarlozing 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. Op die manier wordt deels rekening gehouden met de draagkracht van de eigenaars: hoe groter de woning, hoe groter de belasting.

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

Wanneer bijvoorbeeld de verwaarlozing 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 het pand het voorwerp is van een onteigeningsplan, kan moeilijk van de eigenaar nog verwacht worden dat hij voor het pand nog investeringen doet. Deze woningen zijn om die

reden dan ook vrijgesteld. Ook de woningen waarvan de onteigening wordt voorbereid, zijn hierin begrepen.

Bepaalde woningen kennen tijdelijke verwaarlozing. Het gaat dan in de regel niet om een bestendige toestand, maar om een overgangperiode. 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 (zelf herstellen, verkoop). 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 herstelwerken uit te voeren. 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 ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt verholpen. Enerzijds wordt 24 maanden vrijstelling toegekend na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. 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 bouw misdrijf. De bouwwerken kunnen ten vroegste na de goedkeuring 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) woondoelestellingen 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 verwaarlozing 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 bijgepast. 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:** € 600.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Deel van het MJP 2020-2025.

<b>Dienst*</b>		Belastingen
<b>Budgetplaats</b>		7375000
<b>Categorie*</b>		

<b>Subsidiecode</b>	
<b>2020</b>	100.000
<b>2021</b>	100.000
<b>2022</b>	100.000
<b>2023</b>	100.000
<b>2024</b>	100.000
<b>2025</b>	100.000
<b>Totaal</b>	<b>600.000</b>

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen en Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen (deel van de beslissing)
- Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen en Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen
- Model technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing 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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2020.

**Artikel 2:**

Keurt goed het model 'Technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing 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

- § 1. **Register van verwaarloosde woningen en gebouwen:** register met woningen en gebouwen zoals bedoeld in Hoofdstuk VIII Afdeling 2, onderafdeling 2 van het Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Dit register voldoet aan de criteria, bepaald in de artikelen vermeld onder Hoofdstuk I van huidig reglement.
- § 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. **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.
- § 5. Als **zakelijk gerechtigde** wordt beschouwd de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
- de volle eigendom;
  - het recht van opstal of van erfpacht;
  - het vruchtgebruik.
- § 6. **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;
- § 7. **Inventarisatiedatum:** de datum waarop een woning of gebouw op het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen.

## **Hoofdstuk I. Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen**

### **Artikel 2. Register van verwaarloosde woningen en gebouwen**

De Stad Gent houdt het register bij van verwaarloosde woningen en gebouwen. In dit register worden woningen en gebouwen opgenomen met ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval.

### **Artikel 3.**

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 verwaarloosd 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 verwaarloosde gebouwen in de zin van dit reglement beschouwd.

### **Artikel 4. Vaststelling van de verwaarlozing**

De ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval worden vastgesteld in een technisch verslag volgens model opgenomen als verplichte bijlage bij dit reglement.

Een woning of een gebouw vertoont ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval als het volgens dit technisch verslag een eindscore behaalt van minstens 15 punten, waarbij een gebrek of teken van verval van categorie A geldt voor 2 punten, van categorie B voor 6 punten en van categorie C voor 15 punten.

Het technisch verslag bevat een fotodossier van de vaststellingen.

### **Artikel 5. Kennisgeving van het voornemen te inventariseren**

Het technisch verslag wordt per beveiligde zending aan de houder(s) van het zakelijk recht van de woning of het gebouw betekend. 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 het technisch verslag betrekking heeft.

### **Artikel 6. Betwisting van de inventarisatie**

§ 1. Tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen 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 5. 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 het technisch verslag en/of van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- een 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 verwaarlozing 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 miskenning 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 registerbeheerder dit mee aan de indiener met vermelding dat de beroepsprocedure is beëindigd.

§ 4. De registerbeheerder betekent de beslissing aan de indiener ervan per beveiligde zending.

#### **Artikel 7. Inventarisatie**

Indien de beslissing tot opname in het register niet tijdig betwist wordt, of de betwisting onontvankelijk of ongegrond is, neemt de registerbeheerder het gebouw of de woning in het register op datum van de opmaak van het technisch verslag.

In het register worden minimaal volgende gegevens opgenomen:

- adresgegevens én kadastrale gegevens van verwaarloosde woning of gebouw;
- identiteit van alle zakelijk gerechtigden met hun volledig adres;
- nummer van het technisch verslag.

#### **Artikel 8. Schrapping uit het register**

Een pand wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de registerbeheerder.

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

De registerbeheerder geeft de houder(s) van het zakelijk recht kennis van haar beslissing. 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 6.

#### **Artikel 9. Meldingen**

Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een geïnventariseerd goed moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk één maand na het verlijden van de notariële akte de overdracht schriftelijk melden aan de registerbeheerder. 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 register opgenomen goed is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen van de woning en/of het gebouw dat hij wil verkopen.

#### **Artikel 10.**

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

## **Hoofdstuk II. Belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen**

#### **Artikel 11. 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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

#### **Artikel 12. Berekeningsgrondslag en tarief**

§ 1. De belasting is telkens verschuldigd bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden aanwezigheid op het register, voor zover op die datum geen vrijstelling van belasting verleend wordt.

§ 2. De basisbelasting bedraagt per gebouw of woning:

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

§ 3. 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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend.  $X$  mag niet meer bedragen dan vier.

§ 4. De belasting is voor 12 maanden verschuldigd.

§ 5. In geval een onroerend goed ook op het register van leegstaande woningen en gebouwen of de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in de inventarissen.

### **Artikel 13. Belastingplichtige**

De belastingplichtige is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning en/of gebouw op het register van verwaarloosde woningen en gebouwen 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 14. 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 verwaarlozing 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 waarin minstens een van de zakelijk gerechtigden gedomicilieerd is op het tijdstip van opname op het register, voor zover dit zijn enig onroerend zakelijk recht is.

§ 7. 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 registerbeheerder hiervan een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag.

§ 8. De woning of het gebouw waarvan de verwaarlozing te wijten is aan ernstige bouwfysiske gebreken en de registerbeheerder 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 registerbeheerder 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 registerbeheerder 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.

§ 9. 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.

§ 10. De woningen en gebouwen die beschermd zijn als monument. Deze vrijstelling geldt 24 maanden vanaf de beslissing tot bescherming.

§ 11. 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.

§ 12. De woningen en gebouwen waarvan de verwaarlozing 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.

§ 13. De woningen en gebouwen waarvan de verwaarlozing 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 verwaarlozing.

§ 14. De woningen en gebouwen waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).

§ 15. 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 15.**

Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend bij de registerbeheerder. 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 16. 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. Verwijl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

### **Artikel 17. 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](http://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.



# Technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing 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

---

Gevelbreedte: m

---

Aantal bouwlagen:

---

### 2.1. Daken

**Categorie**

**A B C**

#### 2.1.1. Type dakvorm (overwegend)

---

plat

---

hellend

---

gemengd

---

niet zichtbaar

---

## 2.1.2. Dakbedekking

Aard van de (overwegende) dakbedekking

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

Staat van de bedekking		A	B	C
losliggende/verschoven elementen	algemeen			<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sterk verweerde elementen	algemeen		<input type="checkbox"/>	
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>		

## 2.1.3. Dakgebinte

	A	B	C
doorbuiging/verzakking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 2.1.4. Dakranden (andere dan goten)

	A	B	C
vereiste aansluitingen onderbreken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
loszittende/verweerde elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 2.1.5. Goten (bakgoten/hanggoten)

	A	B	C
afwezig, niettegenstaande vereist		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afhangende/gebroken elementen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
meerdere lekkages met zichtbare schade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
beschadigd/verweerd/afbladderend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 2.1.6. Regenafvoerbuizen

	A	B	C
afwezig, niettegenstaande vereist		<input type="checkbox"/>	
ernstige beschadigingen/lekkages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 2.1.7. Schoorstenen (buitendaks)

A B C

gemetselde elementen

gevaarlijk overhellend/onstabiel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
loszittende delen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
beschadigd/verweerd	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Zelfdragende pijpsystemen

gevaarlijk overhellend/onstabiel	<input type="checkbox"/>		
----------------------------------	--------------------------	--	--

## 2.2. Gevels

Categorie

A B C

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

### 2.2.1. Gevelvlak

Grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
---	--------------------------	--------------------------	--

#### Metselwerk

A B C

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

#### Gevelbepelingen

A B C

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

<b>Gevelbekledingen</b> (plaatmateriaal met luchtspouw: leien, schroten, platen)		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
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"/>	

<b>Oneigenlijke gevelafwerking</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
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"/>

## 2.2.2. Gevelelementen

<b>Balken</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
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"/>

<b>Kolommen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
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"/>

<b>Uitkragende balkons</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
beschadiging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Inliggende loggia's</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
verwerking van de meeste elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<b>Erkers</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Ernstige verwerking van de meeste elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Keldergat/kelderafdichting

Ernstige verwerking van de meeste elementen

## 2.3. Buitenschrijnwerk

Ramen en deuren		A	B	C
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"/>	

## 2.4. Eindbeoordeling

... ..  
X X X  
A B C

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

TOTAAL: ... ..

## Ondertekening vaststeller

Datum:

Naam en voornaam:

Hoedanigheid:

Handtekening

