



---

**2019\_GRMW\_01207 Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen en Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen voor de aanslagjaren 2020-2025 - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in vergadering van 18 december 2019

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter  
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Patricia De Beule; de heer Stijn De Roo; de heer Steve Stevens; de heer Ronny Rysermans  
de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

**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 26 en volgende;
- De Vlaamse Codex Fiscliteit, artikel 2.5.1.0.1;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

**Motivering**

De belasting op de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklarde woningen werd voor het laatst door de gemeenteraad goedgekeurd tot en met aanslagjaar 2019.

Het eerste deel van het reglement herhaalt de regels rond de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, zoals opgenomen in Onderafdeling 3 van afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Hoewel ook kan worden verwezen naar de bepalingen in het Decreet, zorgt het overnemen van de bepalingen in het reglement ervoor dat de belastingplichtige/zakelijk gerechtigde een samenhangend geheel kan lezen in het gemeentelijk reglement.

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 de inventarissen van ongeschikt verklaarde of onbewoonbaar verklaarde woningen 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 ongeschikte of onbewoonbare panden (zie betwistingmogelijkheid in het Decreet). 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 ongeschiktheid of onbewoonbaarheid brengt immers risicovolle situaties mee waarin de stad niet wil dat haar inwoners/huurders zich moeten bevinden.

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 ongeschiktheid of onbewoonbaarheid 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. 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 gewezen. Voor langere renovaties is in een vrijstelling tot 24 maanden voorzien (zie 2.4.2 hieronder). De belasting is perfect vermijdbaar.

Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat de combinatie met de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen mogelijk is. De verwaarlozing betreft de verloedering van de 'buitenkant', waar de ongeschiktheid de verloedering van de 'binnenkant' betreft.

De combinatie met de belasting op leegstaande woningen en gebouwen is enkel mogelijk indien de ongeschiktheid het gevolg is van de leegstand. Indien de ongeschiktheid aanleiding geeft tot de leegstand, kan de eigenaar dit niet worden verweten nu het hem wettelijk verboden is een ongeschikte woning nog te verhuren (art 20 Vlaamse Wooncode).

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 ongeschiktheid 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. 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 ongeschiktheid of onbewoonbaarheid 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 ongeschiktheid of onbewoonbaarheid 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 ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. 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 onbewoonbaarheid 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 ongeschiktheid 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.

Tot slot acht het bestuur het opportuun een vrijstelling te voorzien voor de eigenaar die geen andere onroerende goederen in bezit heeft, maar sinds het moment van de inventarisatie in het geïnventariseerde pand is gedomicilieerd. Er moest immers verweten worden dat Gentenaars door deze belasting uit hun enige woning worden gedreven, omdat ze niet de financiële middelen hebben om de nodige renovaties uit te voeren (en dus evenmin om de belasting te blijven betalen en dus tot gedwongen verkoop van hun woning moet worden overgegaan).

De Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu is belast met toezicht op en uitvoering van het inventarisgedeelte voor zover die taken niet bij de Vlaamse Overheid liggen.

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

## **Financiële informatie**

**Voorgestelde uitgaven:** € 0,00  
Gebudgetteerd: Ja

**Verwachte ontvangsten:** € 7.474.800,00  
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>		1.245.800
<b>2021</b>		1.245.800
<b>2022</b>		1.245.800
<b>2023</b>		1.245.800
<b>2024</b>		1.245.800
<b>2025</b>		1.245.800
<b>Totaal</b>		7.474.800

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen en Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen (deel van de beslissing)
- Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen en Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen

### **Niet-digitale bijlage(n):**

### **Beslissing**

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

- 32 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tine De Moor; Stijn De Roo; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Misplon; Christophe Peeters; Karla Persyn; Sami Souguir; Steve Stevens; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Bram Van Braeckvelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandenbroucke; Filip Watteuw; Veli Yüksel
- 5 stem(men) tegen: Karlijn Deene; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt
- 0 onthouding(en):

**Artikel 1:**

Keurt goed het reglement 'Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklarde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklarde woningen' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2020.

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

### Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- § 1. **Inventaris**: de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, die aan de criteria voldoet zoals bedoeld in Hoofdstuk VIII, Afdeling 2, onderafdeling 3 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
- § 2. **Inventarisbeheerder**: de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van deze inventarissen.
- § 3. **Bevoegde administratie**: Stad Gent, Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, Departement Stedelijke Ontwikkeling – Botermarkt 1, 9000 Gent
- § 4. **Woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- § 5. **Kamer**: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 2, §1, eerste lid, 10°bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- § 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 in de gewestelijke inventaris van ongeschikte- en onbewoonbare woningen is opgenomen.

## Hoofdstuk I. Inventarissen

### Artikel 2. Inventarissen

De inventaris bevat twee afzonderlijke lijsten:

- § 1. Woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 15 tot en met 16quater van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- § 2. Woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet.

### Artikel 3. Procedure van opname in de inventaris

De woning wordt in de betrokken inventaris opgenomen op de datum van het besluit van de burgemeester of, wat de inventaris bedoeld in Artikel 2.§ 2betreft, in voorkomend geval op de datum die bepaald wordt in het besluit van de Vlaamse Regering.

De inventarisbeheerder stelt door middel van een registratieattest de houder(s) van het zakelijk recht in kennis van de opname in de inventaris, met vermelding van de inventarisatiedatum.

### Artikel 4. Schrapping uit de inventaris

De houder(s) van het zakelijk recht van de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woning kan een verzoek tot schrapping richten aan de inventarisbeheerder bij aangetekend schrijven, zodra hij bewijst dat de woning:

- § 1. opgenomen op de inventaris bedoeld in Artikel 2.§ 1 weer voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van de Vlaamse Wooncode, of nadat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij besluit van de burgemeester is opgeheven ingevolge bestemmingswijziging of sloop;
- § 2. opgenomen op de inventaris bedoeld in Artikel 2.§ 2 weer voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van de Vlaamse Wooncode, of nadat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij besluit van de burgemeester is opgeheven.

Een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woning wordt geschrapt uit de inventaris van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen op datum van het opheffingsbesluit, of op datum van de eerste dag dat de woning opnieuw aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode voldoet, of op de eerste dag van de sloop of herbestemming.

### Artikel 5. Meldingen

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 inventarisbeheerder en ook de bevoegde stedelijke administratie (Stad Gent, Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, 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);
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris;
- de coördinaten van het betrokken onroerend goed.

## Hoofdstuk II. Belastingreglement op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen

### Artikel 6. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een belasting op de woningen die opgenomen zijn op de inventaris bedoeld in Hoofdstuk I. Artikel 2.

### Artikel 7. Berekeningsgrondslag en tarief

§ 1. 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.

§ 2. De basisbelasting bedraagt 1.400 euro per kamer.

§ 3. De basisbelasting bedraagt per 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 loodrecht op de straatzijde.

Voor alle 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 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 zonder onderbreking is opgenomen op de inventaris, 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 woning tegelijk op meerdere inventarissen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname.

### Artikel 8. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning op de inventaris, 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. 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 9. 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 ongeschiktheid of onbewoonbaarheid 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 de inventaris, voor zover dit zijn enig onroerend zakelijk recht is.

§ 7. De woning 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 bevoegde administratie 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 waarvan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid te wijten is aan ernstige bouwfysische gebreken en de bevoegde administratie 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 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 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.

§ 9. De woningen die opgenomen zijn in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur.

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

§ 11. De woningen 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 waarvan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid 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 waarvan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid 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 ongeschiktheid of onbewoonbaarheid.

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

§ 15. De woningen waarvoor een controlebezoek tot bekomen van een conformiteitsattest is aangevraagd, voor zover het eerstvolgende controlebezoek ook daadwerkelijk vaststelt dat de woning aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode voldoet en tot schrapping van de inventaris leidt.

§ 16. De woningen 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 10.**

Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend bij de bevoegde administratie. 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 11. 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. Verwijn- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

## **Artikel 12. 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.

## **Artikel 13. Overgangsbepalingen**

De woningen die op 31 december 2016 waren opgenomen op de stedelijke inventaris voor ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen, behouden hun oorspronkelijke inventarisdatum wat betreft de berekening van de verschuldigde belasting.

## **Belangrijke bepalingen**