

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 2025

Bekendgemaakt op 2025

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 artikel 3.19 van de Codex.
- § 2. **Inventarisbeheerder**: de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van deze inventarissen overeenkomstig artikel 3.19 van de Codex.
- § 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 1.3, 66° van de Codex.
- § 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 1.3, 25° van de Codex.
- § 6. **Zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten, conform art 1.3, 22° van de Codex:
 - a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.
- § 7. **Inventarisatiedatum**: de datum waarop een woning in de inventaris is opgenomen.
- § 8. **De Codex**: De Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- § 9. **Peildatum**: datum waarop elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de inventarisatiedatum verstrijkt, zolang het gebouw of de woning niet uit de inventaris is geschrapt.
- § 10. **Patrimoniumbelastingen**: de belasting op tweede verblijven, de belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels, de belasting op leegstaande woningen en gebouwen, de belasting op verwaarloosde gebouwen, en de belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Hoofdstuk I. Inventarissen

Artikel 2. Inventarissen

De inventaris bevat twee afzonderlijke lijsten:

- § 1. Woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 3.12 tot en met 3.18 van de Codex;
- § 2. Woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet.

Artikel 3. Procedure van opname in de inventaris

Het besluit van de burgemeester waarmee de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, wordt aan de zakelijk gerechtigden betekend conform de Codex.

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.§ 1 betreft, in voorkomend geval op de datum die bepaald wordt in het besluit van de Vlaamse Regering in beroep. De inventarisbeheerder stelt door middel van een registratieattest de houder(s) van het zakelijk recht in kennis van de opname in de inventaris.

Artikel 4. Schrapping uit de inventaris

De houder(s) van het zakelijk recht van de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklarde 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 conform is, of nadat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij besluit van de burgemeester is opgeheven ingevolge bestemmingswijziging of sloop, of die bestemmingswijziging of sloop bij proces-verbaal is vastgesteld conform artikel 3.46 van de Codex;
- § 2. opgenomen op de inventaris bedoeld in Artikel 2.§ 2 weer conform is, of nadat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij besluit van de burgemeester is opgeheven.

Een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklarde woning wordt geschrapt uit de inventaris van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklarde woningen op datum van het opheffingsbesluit, of op datum van de eerste dag dat de woning opnieuw conform is, 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 30 dagen na de overdracht 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 voor zover van toepassing;
- 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 2026 tot en met 2031 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:

Tarief in euro	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Per kamer	1.660	1.690	1.730	1.760	1.800	1.830
Per woning* met een gevelbreedte van maximaal 6 meter en maximaal één bouwlaag	3.320	3.380	3.460	3.520	3.600	3.660
Per woning* met een gevelbreedte van meer dan 6 meter of meer dan één bouwlaag	4.270	4.350	4.450	4.530	4.630	4.710
Per woning* met een gevelbreedte van meer dan 6 meter en meer dan één bouwlaag	5.220	5.320	5.440	5.540	5.660	5.760

* andere dan een kamer

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.

§ 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 zonder onderbreking is opgenomen op de inventaris, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend, sinds:

- hetzij de inventarisatiedatum;
- hetzij, indien het zakelijk recht na de inventarisatiedatum is overgedragen, de overdracht van het zakelijk recht.

X bedraagt niet meer dan vijf.

§ 4. De belasting is ondeelbaar verschuldigd op basis van de toestand op de peildatum.

§ 5. In geval een woning tegelijk op meerdere van de in Hoofdstuk I.Artikel 2 vermelde inventarissen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname.

Artikel 8. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de zakelijk gerechtigde van een woning op de inventaris, op peildatum. De overdrager van het zakelijk recht blijft aangeduid als belastingplichtige tot het verlijden van de authentieke akte of de melding aan de bevoegde stedelijke administratie zoals voorzien in Hoofdstuk I. Artikel 5 van dit reglement.

Wanneer meerdere personen zakelijk gerechtigde zijn, is elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde belastingplichtig in verhouding tot het eigen aandeel in de woning. Elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belasting.

In geval van huwelijk van (één van) de (mede-)zakelijk gerechtigde(n) 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 Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende woonmaatschappijen en de leden van Kerngroep Gent.
- § 2. De nieuwe zakelijk gerechtigde, voor 24 maanden volgend op de overdracht van het zakelijk recht.
- § 3. De zakelijk gerechtigde die vóór de peildatum bij onderhandse overeenkomst het zakelijk recht heeft overgedragen, of een koop-verkoopbelofte heeft aangegaan, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een authentieke akte. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.
- § 4. De zakelijk gerechtigde die op de peildatum omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover die de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is. Deze vrijstelling geldt 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 houder 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 sinds het tijdstip van opname op de inventaris, voor zover dit zijn enig onroerend zakelijk recht is.
- § 7. De woning die wordt gerenoveerd.
 - a. De vrijstelling bedraagt maximaal 36 maanden over alle patrimoniumbelastingen heen. De vrijstelling kan slechts één maal toegekend worden aan dezelfde zakelijk gerechtigde, voor hetzelfde onroerend goed en naar aanleiding van dezelfde inventarisatie, registratie, periode van niet-inschrijving of onbebouwdheid.

- b. Als de renovatie blijkt uit een omgevingsvergunning of een omgevingsmelding voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, start de vrijstelling op het ogenblik van de eerste toekenning van de omgevingsvergunning of aktenaam van de melding. Bij een vergunning wordt de maximale periode pas berekend vanaf het definitief worden van de vergunning.
- c. Als de renovatie niet blijkt uit een omgevingsvergunning of omgevingsmelding, wordt zij toegekend nadat de registerbeheerder goedkeuring heeft gegeven aan een renovatiedossier. In dat geval start de vrijstelling op de datum van de indiening van een volledig bevonden en goedgekeurd renovatiedossier.

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 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.

- d. De renovatie moet 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. Een woning die of een gebouw dat tijdelijk niet wordt bewoond in afwachting van een collectieve renovatie. De mee te renoveren woningen bevinden zich in hetzelfde of aanpalend gebouw. De zakelijk gerechtigde toont aan dat de bewoning van de mee te renoveren woningen binnen de twee jaar zal aflopen. De vrijstelling loopt maximaal 24 maanden.

§ 9. De woningen die voorlopig beschermd zijn als onroerend erfgoed.

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

§ 11. De woningen die beschermd zijn als onroerend erfgoed en waarvoor een restauratiepremie is goedgekeurd. Deze vrijstelling geldt voor 24 maanden vanaf de goedkeuring van 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. De aanvraag moet gebeuren voor de peildatum, en de vrijstelling geldt enkel als het eerstvolgende controlebezoek ook daadwerkelijk vaststelt dat de woning aan de vereisten en normen van de Codex 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 5.82 van de Codex, het beheer heeft overgenomen.

§ 17. Het college van burgemeester en schepenen kan mits motivering in uitzonderlijke omstandigheden een van bovenstaande vrijstellingen eenmaal met 1 jaar verlengen.

Artikel 10. Toekennen van vrijstellingen

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

Deze belasting is een kohierbelasting. 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 12. Bezwaren

§ 1. De belastingschuldige of een vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen:

- per post, t.a.v. Dienst Belastingen - Departement Financiën - cel bezwaarschriften;
- via het formulier te vinden op de website van de stad Gent.

Op een andere manier kan geen bezwaar worden ingediend.

§ 2. Het bezwaar moet ingediend worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf:

- de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet per post;
- de elektronische verzending van het aanslagbiljet;
- de kennisgeving van de aanslag op een andere manier;
- de datum van de inning van de contantbelasting.

Een bezwaar dat na deze termijn wordt ingediend is niet ontvankelijk.

§ 3. Het bezwaarschrift moet:

- schriftelijk ingediend worden;
- ondertekend zijn door de belastingschuldige of de vertegenwoordiger;
- gemotiveerd zijn, dat wil zeggen het onderwerp van het bezwaarschrift, de feiten en de argumenten vermelden.

Als de belastingschuldige of de vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.