

Goedgekeurd in de gemeenteraad van december 2025

Bekendgemaakt op december 2025

### Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- § 1. **Register:** register met woningen en gebouwen zoals bedoeld in artikel 2.15 van de Codex. 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, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Codex.
- § 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, zoals bepaald in artikel 1.3, 14° van de Codex.
- § 5. **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.
- § 6. **Registratiedatum:** de datum waarop een woning of gebouw op het register is opgenomen.
- § 7. **De Codex:** de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- § 8. **Peildatum :** datum waarop elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum verstrijkt, zolang het gebouw of de woning niet uit het register is geschrapt;
- § 9. **Beveiligde zending:** een aangetekende zending, afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld zoals voorzien in artikel 1.3, 5° van de Codex;
- § 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. 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. Begripsomschrijving**

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 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 registreren**

Het technisch verslag wordt per beveiligde zending aan de houder(s) van het zakelijk recht van de woning of het gebouw, zoals gekend bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie, 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 registratie**

§ 1. Tegen de beslissing tot opname in het register 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. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

§ 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 diens 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 zoals omschreven in Artikel 5.

## **Artikel 7. Registratie**

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 vanaf de 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 van verwaarloosde woningen en gebouwen**

§ 1. Een pand wordt geschrapt uit het register op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de registerbeheerder.

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

§ 3. 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 register, 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 30 dagen na de overdracht, 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 voor zover van toepassing;
- de coördinaten van het betrokken onroerend goed.

De zakelijk gerechtigde van een in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen opgenomen goed is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het register 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 2026 tot en met 2031 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:

Tarief in euro	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Per gebouw of 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 gebouw of 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 gebouw of 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

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 of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen op het register, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend, sinds:

- hetzij de registratiedatum;
- hetzij, indien het zakelijk recht na de registratiedatum 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 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 zakelijk gerechtigde van een woning en/of gebouw op het register op de 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 9 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 14. 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, 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 sinds het tijdstip van opname op het register, voor zover dit zijn enig onroerend zakelijk recht is.
- § 7. De woning die of het gebouw dat 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/ 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.
  - 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 en gebouwen die voorlopig beschermd zijn als onroerend erfgoed.
- § 10. De woningen en gebouwen die definitief beschermd zijn als onroerend erfgoed. Deze vrijstelling geldt 24 maanden vanaf de beslissing tot bescherming.

- § 11. De woningen en gebouwen 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 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 5.82 van de Codex, het beheer heeft overgenomen.
- § 16. Het college van burgemeester en schepenen kan mits motivering in uitzonderlijke omstandigheden een van bovenstaande vrijstellingen eenmaal met 1 jaar verlengen.

#### **Artikel 15. 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 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**

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 17. 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.