



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_10188 Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen en Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen voor de aanslagjaren 2026-2031 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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 onbewoonbaarverkleerde woningen werd voor het laatst door de gemeenteraad goedgekeurd tot en met aanslagjaar 2025.

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.

1. Inventarissen van ongeschikt en onbewoonbare verklaarde woningen

Het eerste deel van het reglement herhaalt de regels rond de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, zoals opgenomen in Boek 3, Deel 5, Titel 2 van de Vlaamse Codex Wonen (verder de Codex).

Hoewel ook kan worden verwezen naar de bepalingen in de codex, zorgt het overnemen van de bepalingen in het reglement ervoor dat de belastingplichtige/zakelijk gerechtigde een samenhangend geheel kan lezen in het gemeentelijk reglement.

Gezien de Vlaamse Regering de inventarisbeheerder aanduidt en er de regels voor vastlegt, is geen verdere motivering van deze betrokken regels noodzakelijk.

2. Belasting

Het tweede deel bevat een heffing op de geïnventariseerde panden.

2.1 Belast voorwerp

Als belastbaar feit wordt omschreven 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.

Woningen die op de inventarissen voorkomen, zijn immers bewezen ongeschikte of onbewoonbare panden (zie betwistingmogelijkheid in de Codex). Het strookt met het beleid van de stad in het algemeen, en het woonbeleid in het bijzonder, 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. Ongeschiktheid leidt ook tot leegstand (of is er het gevolg van), waardoor het pand niet meer beschikbaar is op de (woning-)huurmarkt. Het bestuur wenst dit uiteraard te voorkomen, minstens de ongeschikte woningen terug op de (woning)markt te activeren.

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 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 3.34 Codex).

2.2 Belastingplichtige en tarief

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 of ze te voorkomen. 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 overdracht van dat zakelijk recht, blijft de overdrager aangeduid als de belastingplichtige, zolang deze overdracht niet is gemeld aan de administratie of is opgenomen in een authentieke akte. Recente rechtspraak hanteert immers het standpunt dat de overheid geen 'derde' is en dus niet kan opwerpen niet op de hoogte te zijn van de overdracht. Door dit geval expliciet op te nemen in het belastingreglement, blijft de verplichting op de overdrager rusten om de authentieke akte te verlijden en, indien gewenst, van een onderhandse overdracht melding te doen.

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. De belasting (voor hun aandeel) kan geldig gevestigd worden op naam van één van de echtgenoten, of op naam van beiden samen. Er is ook in hoofdelijkheid voorzien.

Het reglement voorziet in een tarief dat jaar na jaar stijgt, om na 5 jaar een maximum te bereiken (naast tariefindexering). Zo wordt hardnekkige ongeschiktheid of onbewoonbaarheid exponentieel zwaarder belast dan ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van kortere duur. De belasting start terug bij het basisbedrag wanneer het onroerend goed wordt overgedragen.

De basisbelasting bedraagt 3.320 euro, bedrag dat vermeerderd wordt wanneer de woning meerdere bouwlagen heeft (+950 euro) en wanneer de woning breder is dan 6 meter (+950 euro) tot een totaal van maximaal 5.220 euro. Voor kamers, die nog een pak kleiner zijn dan een kleine woning, is een basisbelasting van 1.660 euro voorzien. Op die manier wordt deels rekening gehouden met de draagkracht van de eigenaars: hoe groter de woning, hoe groter de belasting. De tarieven worden voor de volledige geldigheidsduur van de belasting voorzien, aan de hand van een verwachte inflatie van 2%. Halverwege de geldigheidsduur kan bijgestuurd worden indien de werkelijke inflatie te sterk zou blijken af te wijken.

2.3 Vrijstellingen en verminderingen

Ten overvloede wordt in het reglement de overmacht vermeld, die overeenkomstig vaste rechtspraak echter sowieso wordt geacht deel uit te maken van elk belastingreglement.

Naast onderstaande vrijstellingen, is voorzien in de mogelijkheid voor het college van burgemeester en schepenen om in uitzonderlijke omstandigheden, mits gemotiveerd collegebesluit, één van de vrijstellingen met 1 jaar uit te breiden. Op die manier kan een uiting gegeven worden aan de wens van het bestuur om menselijke correcties toe te passen in

situaties die weliswaar geen overmacht uitmaken, maar waar de belasting toch een ongewenst effect heeft. Omdat steeds de koppeling gemaakt moet worden met een van de opgelijste vrijstellingen, gaat het immers om een dossier waarin ofwel de eigenaar met bepaalde zaken werd geconfronteerd (bvb een talmende aannemer), ofwel al bepaalde inspanningen heeft geleverd (bvb eigenhandige renovatie die bijna afgewerkt is).

2.3.1 Bepaalde oorzaken van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid

Bepaalde oorzaken van de 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 ongeschiktheid of onbewoonbaarheid 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.

2.3.2 Tijdelijke vrijstellingen

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 laten 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 kleine herstelwerken uit te voeren (die niet de omvang van een renovatie hoeven te hebben) of een grondige renovatie voor te bereiden. Daarvoor moet een periode van 24 maanden volstaan: hiermee worden de 2 volgende belastingaanslagen vermeden voor de nieuwe eigenaar.

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.

Een gelijkaardige vrijstelling bestaat voor de **koop-verkoopbelofte**, die weliswaar zelf nog niet in een eigendomsoverdracht resulteert maar eveneens de mogelijkheden van de (potentiële) verkoper beperkt. Uiteraard geldt dezelfde voorwaarde: binnen de 4 maanden dient een authentieke akte voor te liggen.

Zijn er **renovaties** aan de orde, dan kan ook eenmalig (over de patrimoniumbelastingen heen) een vrijstelling worden toegekend wanneer blijkt dat aan de oorzaken van de ongeschiktheid wordt verholpen. De vrijstelling bedraagt maximaal 36 maanden (3 aanslagjaren) per eigenaar en per onroerend goed. Samen met de twee jaar vrijstelling voor nieuwe eigenaars, vormt dit samen dezelfde vijf jaar als geldt voor de Vlaamse renovatieverplichting, wat als een aanvaardbare termijn kan worden beschouwd. Als het pand opnieuw bewoond wordt en daarna terug ongeschikt verklaard wordt (of in een van de andere patrimoniumbelastingen wordt opgenomen) kan de vrijstelling opnieuw bekomen worden.

De renovatie kan enerzijds blijken uit een **omgevingsvergunning** voor uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen. De vrijstelling gaat dan in wanneer de vergunning eerst wordt toegekend. 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. De maximale vrijstellingsperiode van 24 maanden wordt berekend vanaf het definitief worden van de vergunning. Dit vangt in feite een (steeds vaker voorkomende) overmachtssituatie op, waarbij de bouwheer geconfronteerd wordt met een beroepsprocedure. De omgevingsvergunning is daardoor precair, en er kan niet verwacht worden dat de werken al starten.

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

Gezien het werken betreft die geen omgevingsvergunning vereisen en de eigenaar naar eigen goeddunken kan uitvoeren, is het verantwoord de vrijstelling in dat geval te laten ingaan vanaf het indienen van de volledig bevonden en goedgekeurde aanvraag.

Het bestuursakkoord vermeldt: "Collectief renoveren wordt de prioriteit". Vanuit die beleidsdoelstelling, wordt bovendien aanvaard dat woningen tijdelijk leegstaan in afwachting van een **collectieve renovatie**, hetzij van andere woningen in hetzelfde gebouw, hetzij van

aanpalende gebouwen. Om een evenwicht te behouden tussen deze beleidsdoelstelling en de doelstellingen op vlak van woningbeleid hierboven aangegeven, wordt de vrijstelling beperkt tot 24 maanden. Binnen die termijn moeten de andere mee te renoveren woningen, vrijgemaakt kunnen worden.

Wanneer een woning beschermd is als **onroerend erfgoed**, 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. Ook tijdens de periode van voorlopige bescherming (die maximaal 270 + 90 dagen duurt, zie <https://www.onroerenderfgoed.be/voorlopige-bescherming>) is een vrijstelling om die reden verantwoord.

Wanneer de eigenaar effectief een **restauratiepremie** verkrijgt, kan hij rekenen op nog 24 maanden vrijstelling vanaf die goedkeuring. Het toewijzen van die premie toont aan dat er concrete renovatieplannen zijn. Dit geeft voldoende ruimte om daarna de effectieve werken aan te vatten.

2.3.3 Bijzondere eigenaars

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. Zelfs als de Belgische Staat in bezit is getreden en als belastingplichtige gezien zou worden, is zij aan bijzondere bijkomende voorwaarden (bv rond de verkoop van verbeurdverklarde goederen) gebonden die haar handelen ernstig beperken en een vrijstelling verantwoorden.

De verbeurdverklaring is in de praktijk niet alleen een onverwacht en zeer specifiek maar tevens een (voor de overheid, zijnde de Belgische Staat) zeer onvoorspelbaar gegeven. Het is niet omdat aan de Belgische Staat een onroerend goed toekomt ingevolge verbeurdverklaring dat zij daar ook op een duidelijk bepaalbaar tijdstip zeggenschap over zal hebben of er in bezit van zal (kunnen) treden. De gemeenteraad kan er mee rekening houden dat de verbeurdverklaring meestal onderdeel uitmaakt van jarenlang aanslepende procedures (cassatie, vordering tot opeising, beslag tot terugvordering, aanspraken van derden, enz.), die het handelen beletten of bemoeilijken, zodat een niet in tijd begrensde vrijstelling verantwoord is, precies omdat onmogelijk kan voorspeld worden wanneer de Belgische Staat werkelijke zeggenschap over verbeurdverklarde goederen krijgt. (Gent 30 november 2021)

Bovendien betreft het een 'gedwongen eigenaarschap' van een ongeschikt goed en kan van de Belgische Staat (die zelf niet aan de basis ligt van de ongeschiktheid/onbewoonbaarheid) niet zo maar verwacht worden dat zij zelf de nodige werkzaamheden laat uitvoeren om die woningen opnieuw te laten voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode. In de praktijk worden deze woningen opnieuw verkocht, wat een langdurig proces kan betekenen.

Het is dan ook niet onredelijk, noch disproportioneel om het gedwongen eigenaarschap van deze goederen niet extra te belasten.

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 pand dat toebehoort aan een **sociale woningorganisatie**, wordt de facto reeds ingezet om de (sociale) woondoelstellingen te behalen. Het heeft dan ook geen zin die organisaties aan te zetten behoorlijk woonaanbod te creëren door ongeschiktheid of 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 en degelijke 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 of onbewoonbaarheid 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 financiële 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.

Diezelfde budgettaire band is ook aanwezig voor de leden van **Kerngroep Gent**, zoals omschreven in de nota bij het collegebesluit van 20 oktober 2016: de publiekrechtelijke organisaties wiens activiteiten integraal deel uitmaken van het strategisch meerjarenplan. Deze entiteiten zijn zodanig vervlochten met Stad Gent, ook budgettair, dat de belasting ook hier een 'vestzak-broekzak' operatie uitmaakt.

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 registratie in het geregistreerde 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). Deze vrijstelling wordt enerzijds om sociale redenen ingegeven, anderzijds is er in dit geval ook geen sprake van een extra pand dat, na herstel van de ongeschiktheid, terug ter beschikking komt van de huur-/woningmarkt. Over deze vrijstelling heeft het Hof van Cassatie zich in het verleden al positief uitgelaten (Cass. 20 juni 2024, F.22.0144.N).

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.

Het team Belastingen Wonen+ is belast met toezicht op en uitvoering van het heffingsgedeelte.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 10.576.259,00

Gebudgetteerd: Ja

Deel van het MJP 2026-2031.

Dienst*	Belastingen Wonen+
Budgetplaats	
Categorie*	7375000
Subsidiecode	
2026	1.632.657
2027	1.718.588
2028	1.752.960
2029	1.788.019
2030	1.823.779
2031	1.860.255
Totaal	10.576.259

Deze belasting en de belasting op Verwaarlozing zorgen samen voor bovenstaande inkomsten.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Reglementen Ongeschikt/Onbewoonbaar (deel van de beslissing)
- Reglementen Ongeschikt/Onbewoonbaar - word

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het reglement 'Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of

onbewoonbaarverklearde woningen. Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2026.

Belangrijke bepalingen

2025_CBS_10188 - Reglement opmaak inventaris ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen en Belasting op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklearde woningen voor de aanslagjaren 2026-2031

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.

Verwijn- 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.