



2025_GR_01097 Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen en Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2026-2031 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 17 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Gert Robert; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Laura Schuyesmans; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

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 25;
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

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

Het eerste deel van het reglement legt de regels rond het register van verwaarloosde woningen en gebouwen vast, binnen de spelregels van artikel 2.15 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen (verder: de Codex). Dat bepaalt uitdrukkelijk wat onder verwaarlozing wordt verstaan.

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

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

Als bijlage bij het reglement wordt een technisch verslag gevoegd, dat door middel van een scoresysteem de verschillende ernstige zichtbare en storende gebreken beoordeelt. Wordt in het verslag in totaal 15 punten vastgesteld, dan wordt tot verwaarlozing besloten. De registerbeheerder geeft aan de eigenaars de kans de voorgenomen opname in het register van verwaarlozing te betwisten. Wordt er geen betwisting ingediend binnen de voorziene termijn of wordt zij niet ingewilligd, dan kan de opname in het register daarna niet meer aangevochten worden.

Op het register wordt onder meer de opnamedatum genoteerd. Wanneer vrijstellingen van toepassing zijn, worden zij ook in het register bijgehouden.

Om terug uit het register geschrapt te worden, moet de eigenaar schriftelijk een verzoek tot schrapping richten aan de registerbeheerder. Die laatste voert dan een hercontrole uit. De schrapping keert terug tot op de datum van de aanvraag tot schrapping.

Het reglement voorziet in een kennisgeving van de registratie aan de eigenaar(s) zoals gekend in het kadaster, via een cascade: in eerste instantie aan de officiële woonplaats van de eigenaar, bij gebrek daaraan aan een niet-officiële gekende woonplaats en in uiterste geval geadresseerd aan het te registreren pand. Zo kan worden vermeden dat panden waarvan de eigenaar (bewust of onbewust) onvindbaar is, aan de registratie ontsnappen.

2. Belasting

2.1 Belastbaar voorwerp

Als belastbaar feit wordt omschreven het voorkomen op het register van verwaarloosde woningen en gebouwen voor één of meerdere periodes van 12 maanden. De peildatum is dus niet, zoals in vele andere reglementen, op 1 januari. Elk dossier wordt beoordeeld op zijn individuele 'verjaardag' van de registratie.

Panden die op het register voorkomen, zijn immers bewezen verwaarloosde panden (zie betwistingsmogelijkheid hoger). 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 verwaarlozing brengt immers de verloederings van het straatbeeld en de buurt met zich mee. Verwaarlozing leidt ook vaak 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 verwaarloosde woningen terug op de (woning)markt te activeren.

Door te belasten bij 1 of meerdere jaren register is er geen belasting op het moment van de opname. Enerzijds vermijdt dit dat een belasting bij opname en een belasting na 1 jaar register, zeer dicht bij mekaar verschuldigd zouden zijn (door de mogelijkheid voor de eigenaar om de opname te betwisten). Anderzijds stelt dit de eigenaar in staat aan de verwaarlozing te verhelpen nog voordat hij belast wordt. Gelet op de inspanning die eigenaars dan leveren om hun onroerend goed te herwaarderen, is duidelijk dat zij mee het doel van deze belasting helpen verwezenlijken namelijk het vermijden van verloederde woningen/gebouwen. Dit maakt van deze belasting een echte beleidsbelasting, die enkel wordt geheven van eigenaars die woningen of gebouwen langdurig laten verloederen, nadat zij persoonlijk door middel van registratie op de gevolgen zijn geweest. Voor langere renovaties is in een vrijstelling tot 24 maanden voorzien (zie hieronder). De belasting is perfect vermijdbaar.

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

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

2.2 Belastingplichtige en tarief

De belastingplichtige is de eigenaar van het gebouw. Het is immers de eigenaar die verantwoordelijk is voor de grote onderhoudswerken die doorgaans nodig zijn om aan de verwaarlozing te verhelpen. Wanneer er sprake is van een opstal, erfpacht of vruchtgebruik, berust die verantwoordelijkheid respectievelijk bij de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker, zodat zij in dat geval als belastingplichtige worden aangeduid.

Bij 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 verwaarlozing exponentieel zwaarder belast dan verwaarlozing van kortere duur. De belasting start terug bij het basisbedrag wanneer het onroerend goed wordt overgedragen.

De basisbelasting bedraagt 3.320euro, 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. Op die manier wordt deels rekening gehouden met de draagkracht van de eigenaars: hoe groter het pand, 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 verwaarlozing

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

Wanneer bijvoorbeeld de verwaarlozing te wijten is aan een brand, ontploffing of andere ramp wordt een vrijstelling van 36 maanden toegekend. Hierbij is het onbelangrijk of de ramp het geïnventariseerde pand zelf betreft: een vochtinsijpelingsproblematiek veroorzaakt door het naburige uitgebrande pand verhindert bijvoorbeeld evenzeer de herstelling en verhuur van het naastgelegen pand.

Wanneer het pand het voorwerp is van een onteigeningsplan, kan moeilijk van de eigenaar nog verwacht worden dat hij voor het pand nog investeringen doet. Deze woningen zijn om die reden dan ook vrijgesteld. Ook de woningen waarvan de onteigening wordt voorbereid, zijn hierin begrepen.

2.3.2 Tijdelijke vrijstellingen

Bepaalde woningen kennen tijdelijke verwaarlozing. Het gaat dan in de regel niet om een bestendige toestand, maar om een overgangperiode. Voor die gevallen wordt in welomlijnde en in de tijd beperkte vrijstellingen voorzien.

Zo kan de voormalige woning van een persoon die langdurig op een andere plek verblijft door **ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving**, vrijgesteld worden omdat het langdurig verblijf niet altijd bij aanvang vaststaat. Eenmaal vaststaat dat de bewoner niet (of niet binnen

afzienbare tijd) zal terugkeren naar de woning, wenst de stad rekening te houden met een periode van verwerking en het nemen van de beslissing wat te doen met de woning. Die periode is echter beperkt tot 2 (aanslag)jaren. Binnen deze periode moet voor bvb een bejaarde persoon die in het rusthuis is opgenomen, duidelijk zijn dat een terugkeer naar zelfstandig wonen niet meer aan de orde is en kunnen maatregelen genomen worden met betrekking tot de woning (zelf herstellen, verkoop). De vrijstelling kan per eigenaar en per woning slechts éénmaal worden toegekend, en kan uiteraard enkel gelden voor zover de eigenaar er de laatste bewoner was (zodat het vertrek naar een rusthuis geen vrijstelling geeft voor alle onroerende goederen van de belastingplichtige).

De **nieuwe eigenaar** van een woning wordt eveneens een periode gegund om herstelwerken (die niet de omvang van een renovatie hoeven te hebben) uit te voeren of grondiger herstelwerken 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 registratie 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 verwaarlozing 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 verwaarloosd 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 het pand zal uitvoeren, die niet mogen aanvangen voor de goedkeuring ervan door het college van burgemeester en schepenen, zoniet is er sprake van een bouwmisdrijf. 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 **renovatie dossier**:

- een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden.
- een schets van het pand 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 het pand

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 panden tijdelijk leegstaan in afwachting van een **collectieve renovatie**. 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 pand beschermd is als **onroerend erfgoed**, is het opknappen van het pand 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 het geklasseerde pand 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 pand dat 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 het pand 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 verbeurdverklaarde 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 verwaarlozing) niet zo maar verwacht worden dat zij zelf de nodige werkzaamheden laat uitvoeren om die panden 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 pand 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 verwaarlozing tegen te gaan. Dit is evident, zonder dat dit nog eens moet bevestigd worden in een uitdrukkelijke motivering. Een sociale huisvestingsmaatschappij heeft immers reeds als doel effectieve 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 verwaarlozing is, dan moet worden aangenomen dat dit niet gebeurt omdat zij niet aan haar kernopdracht wil voldoen, maar wegens organisatorische redenen en (dus, want wegens de onderliggende reden) door een gebrek aan financiële armslag beperkt is. Er moet immers overwogen worden dat de belasting die woonorganisaties in de vervulling van hun taak van algemeen belang, meer bepaald hun (door henzelf te bepalen) huisvestingspolitiek, zou hinderen (Gent 20 november 2018, nr. 2018/8249, Bogaert / Stad Gent).

Deze organisaties hebben bovendien een budgettaire band met de Stad Gent of de Vlaamse overheid, waarbij deze overheid minstens voor een deel de financiering van de vrijgestelde entiteiten op zich neemt. Een belasting lastens deze rechtspersonen, komt dan ook neer op een 'vestzak-broekzak' operatie die bezwaarlijk tegemoetkomt aan het 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 vermeden 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 verwaarlozing, 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 registergedeelte.

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

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 0,00

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 ongeschikt- en/of onbewoonbaarverkleerde woningen zorgen samen voor bovenstaande inkomsten.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Model van het technisch verslag van verwaarlozing (deel van de beslissing)
- Reglementen Verwaarlozing (deel van de beslissing)
- Reglementen Verwaarlozing - Word
- Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen (data ingevuld)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 27 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Mispion; Burak Nalli; Christophe Peeters; Laura Schuyesmans; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckelvel; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw; Evita Willaert
- 10 stem(men) tegen: Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Jonas Naeyaert; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Anneleen Van Bossuyt; Pascal Vlaeminck
- 6 onthouding(en): Tom De Meester; Stijn De Roo; Isabelle Heyndrickx; Simon Smagghe; Julie Steendam; Filip Van Laecke

Artikel 1:

Keurt goed het reglement 'Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen.' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2026.

Artikel 2:

Keurt goed het model 'Technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woning of gebouw' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2026.

Belangrijke bepalingen

2025_GR_01097 - Reglement register van verwaarloosde woningen en gebouwen en Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2026-2031

Technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van de woning of het gebouw:

Deel A: Identificatiegegevens

Identificatiegegevens van het onderzoek:

Datum van het onderzoek:

Naam onderzoeker:

Hoedanigheid van de onderzoeker: controleur

Administratieve eenheid: Gent

Adres: Woodrow Wilsonplein 1 9000 GENT

Telefoonnummer: 09/266 76 19 Handtekening:



Identificatiegegevens van de woning of gebouw

Kadastrale ligging:

Gevelbreedte: m

Bouwlagen:

Foto's

Minstens 2 foto's van buitenaanzichten

--	--

Deel B: Woning of gebouw

Categorie
I II III

B.1. Dak(en)

1.1 Type dakvorm (overwegend)

- plat
- hellend
- gemengd
- niet zichtbaar

1.2 Dakbedekking

Aard van de (overwegende)bedekking

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

Staat van de bedekking

losliggende/vershoven elementen

algemeen

niet algemeen

sterk verweerde elementen

algemeen

niet algemeen

1.3 Dakgebinte

doorbuiging/verzakking

1.4 Dakranden (andere dan goten)

vereiste aansluitingen ontbreken

loszittende/verweerde elementen

1.5 Goten (bakgoten/hanggoten)

afwezig, niettegenstaande vereist

afhangende/gebroken elementen

meerdere lekkages met zichtbare schade

beschadigd/verweerd/afbladderend

1.6 Regenafvoerbuizen

afwezig, niettegenstaande vereist

ernstige beschadigingen/ lekkages

1.7 Schoorstenen (buitendaks)

gemetselde elementen

Gevaarlijk overhellend/onstabiel

Loszittende delen

Beschadigd/verweerd/afbladderend

zelfdragende pijpsystemen

Gevaarlijk overhellend/onstabiel

B.2. Gevel(s)

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

2.1 Gevelvlak

Grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
metselwerk	uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)	algemeen		<input type="checkbox"/>
		niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	loskomende stukken steen	algemeen		<input type="checkbox"/>
		niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gevelbepleisteringen	structurele breuken, barsten, verzakkingen afbladderend schilderwerk	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	afvallend pleisterwerk	algemeen		<input type="checkbox"/>
		niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtsponw: leien, schroten, platen)	loszittend	algemeen		<input type="checkbox"/>
		niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	sterk verweerd	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
oneigenlijke gevelafwerking	storende affichering en/of betimmering		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met oorspronkelijke bestemming (dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...))		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.2 Gevelelementen

Balken	corrosie (staal)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	schimmel- of insectenaantasting (hout)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	betonrot (beton)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	beschadiging		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kolommen	corrosie (staal)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	schimmel- of insectenaantasting (hout)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	betonrot (beton)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	beschadiging		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



		Categorie		
		I	II	III
Uitkragende balkons	beschadiging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inliggende loggia's	verwering van de meeste elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erkers	ernstige verwering van de meeste elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keldergat / kelderafdichting	ernstige verwering van de meeste elementen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B.3. Buitenschrijnwerk

Ramen en deuren	verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel	algemeen		<input type="checkbox"/>
		niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	afbladderende verf	algemeen		<input type="checkbox"/>
		niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	glasbreuk	algemeen		<input type="checkbox"/>
		niet-algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	afgeplakt glas	algemeen		<input type="checkbox"/>
		niet-algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B.4. EINDBEOORDELING

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

TOTAAL:

A	B	C
I	II	III

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 miskenning 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.

Verwjl- 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.