

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2019

Gewijzigd in de gemeenteraad van 14 december 2020

Bekendgemaakt op 19 december 2019, 17 december 2020

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, dat in dit reglement 'het **DGP**' wordt genoemd.

- § 1. **Leegstandsregister**: het stedelijk register dat door het stadsbestuur van Gent is opgemaakt op grond van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.6. van het DGP.
- § 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.
- § 4. **Kamer**: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
- § 5. **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.
- § 6. Als **zakelijk gerechtigde** wordt beschouwd de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.
- § 7. **Sociale Woonorganisaties**: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende sociale verhuurkantoren vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen;
- § 8. **Inventarisatiedatum**: de datum waarop een woning of gebouw op het leegstandsregister is opgenomen.

Hoofdstuk I. Reglement opmaak leegstandsregister

Artikel 2. Leegstandsregister

De Stad gent houdt het leegstandsregister bij van leegstaande gebouwen en woningen. Het leegstandsregister bevat volgende vermeldingen:

1. Het adres en de kadastrale gegevens van het leegstaande pand
2. De identiteit en het laatst gekende adres van de zakelijk gerechtigde
3. De datum van de administratieve akte vermeld in Artikel 8
4. De indicaties die geleid hebben tot opname op het leegstandsregister
5. De feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, bepaald in Hoofdstuk II, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling
6. Eventueel de datum van indiening van een betwisting zoals voorzien in Artikel 10, en de datum en aard van de beslissing inzake die betwisting

Artikel 3. Begripsomschrijving

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2,2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Artikel 4.

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming hetzij met de woonfunctie hetzij met elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

Artikel 5.

In afwijking van Artikel 3 en Artikel 4 wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig Artikel 3 respectievelijk Artikel 4.

Artikel 6.

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 leegstaand 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 leegstaande gebouwen in de zin van dit reglement beschouwd.

Artikel 7.

Een gebouw of een woning, geïnventariseerd als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

Woningen geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar worden daarna niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 8. Vaststelling van de leegstand

De leegstand van een woning of van een gebouw wordt vastgesteld door een administratieve akte van leegstand, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag wordt gevoegd en wordt, onder meer, beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister voor de woning sinds méér dan een jaar;
- onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- de woning of het gebouw wordt langdurig aangeboden als ‘te huur’ of ‘te koop’;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag gebruik ervan dat gebruik uitgesloten is;
- dichtgemaakte raamopeningen (onder meer dichtgeschilderd, dichtgeplakt, dichtgetimmerd, dichtgemetseld,...);
- belangrijke glasbreuk, of ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk;
- niet afsluitbaar buitenschrijnwerk;
- zware waterinfiltraties via dak of gevels;
- ernstige in pandige vernieling of gedeeltelijke sloping;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- langdurig neergelaten rolluiken;
- storende omgevingsaanleg (afwezigheid of ondeugdelijk onderhoud van tuin of omgeving);
- melding van langdurige leegstand door politie of stadswacht;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992.

Artikel 9. Kennisgeving van het voornemen te inventariseren *[gewijzigd gemeenteraad 14 december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*

De inventarisbeheerder stelt de zakelijk gerechtigden, zoals gekend bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie, per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van een leegstaand gebouw of een leegstaande woning in het leegstandsregister. 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 de administratieve akte betrekking heeft.

De kennisgeving omvat kopie van de administratieve akte en het beschrijvend verslag.

Artikel 10. Betwisting van de inventarisatie

- § 1. Tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister 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 9. 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 de administratieve akte en/of van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft;
 - één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten tot opname of dat voldaan is aan de vereisten tot schrapping, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De bewijsstukken zijn vergezeld van een genummerde inventaris.
- § 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 zijn gevolmachtigde is, of indien het niet is ondertekend. Wordt de onontvankelijkheid vastgesteld, dan deelt de inventarisbeheerder dit mee aan de indiener met vermelding dat de beroepsprocedure is beëindigd.
- § 4. Het beroepschrift is ongegrond, onder meer wanneer de toegang tot een pand, in het kader van een feitenonderzoek, geweigerd of verhinderd wordt.
- § 5. Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van het beroepschrift. De inventarisbeheerder betekent de beslissing aan de indiener ervan per beveiligde zending zoals omschreven in Artikel 9.

Artikel 11. Opname in het register

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of de betwisting onontvankelijk of ongegrond is, neemt de inventarisbeheerder het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte van leegstand.

Artikel 12. Schrapping uit het register

- § 1. Een pand wordt geschrapt uit het leegstandsregister op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de inventarisbeheerder.
- § 2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in Artikel 3, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De inventarisbeheerder schrapt het gebouw met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.
- § 3. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, vermeld in Artikel 4. De inventarisbeheerder schrapt de woning met ingang van de eerste dag van de aanwending overeenkomstig die functie.
- § 4. Tegen beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister, kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in Artikel 10.

Artikel 13. Meldingen *[gewijzigd gemeenteraad 14 december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*

Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een in het leegstandsregister opgenomen goed moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk één maand na de overdracht, de overdracht schriftelijk melden aan de inventarisbeheerder. 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 leegstandsregister opgenomen goed is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het leegstandsregister van de woning en/of het gebouw dat hij wil verkopen.

Hoofdstuk II. Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 14. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een belasting op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Artikel 15. Berekeningsgrondslag en tarief

- § 1. De belasting is telkens verschuldigd bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden aanwezigheid op het leegstandsregister, voor zover op die datum geen vrijstelling van belasting verleend wordt.
- § 2. De basisbelasting bedraagt 1.400 euro per kamer.
- § 3. De basisbelasting bedraagt per gebouw of woning, die niet onder het begrip kamer valt:

- a. 2.800 euro indien de gevelbreedte maximaal 6 meter is en er maximaal één bouwlaag is;
- b. 3.600 euro indien de gevelbreedte meer dan 6 meter is *of* er meer dan één bouwlaag is;
- c. 4.400 euro indien de gevelbreedte meer dan 6 meter is *en* er meer dan één bouwlaag is.

Als gevelbreedte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de woningen en/of de gebouwen loodrecht op de straatzijde.

Voor alle gebouwen en/of 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 of het gebouw paalt.

- § 4. De belasting is gelijk aan de basisbelasting vermenigvuldigd met $x+1$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen op het leegstandsregister, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend. x mag niet meer bedragen dan vier.
- § 5. De belasting is voor 12 maanden verschuldigd.
- § 6. In geval een onroerend goed ook op de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen of ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in de inventarissen.

Artikel 16. Belastingplichtige *[gewijzigd gemeenteraad 14 december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*

De belastingplichtige is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning en/of gebouw op het leegstandsregister, op de verjaardag van de inventarisatiedatum. 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 13 van dit reglement.

In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de geïnventariseerde woning en/of het geïnventariseerde gebouw. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingsschuld.

In geval van huwelijk van (één van) de (mede-)eigenaar(s) wordt de belasting voor hun aandeel rechtsgeldig gevestigd op naam van beide echtgenoten samen of één van hen. De echtgenoten zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het aandeel van hun echtgenoot.

Artikel 17. Vrijstellingen *[gewijzigd gemeenteraad 14 december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*

Van de belasting zijn vrijgesteld:

- § 1. De Sociale Woonorganisaties.

- § 2. De nieuwe zakelijk gerechtigde, voor 24 maanden volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde.
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

- Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.
- § 3. De zakelijk gerechtigde die vóór de peildatum bij onderhandse overeenkomst zijn zakelijk recht heeft overgedragen, 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 van de woning die omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is, voor een periode van 24 maanden volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit de woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht.
- § 5. De leegstand 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 of het gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen is verleend of een omgevingsmelding is gedaan. Deze vrijstelling kan slechts één maal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt voor 24 maanden volgend op de toekenning van de omgevingsvergunning of aktenaam van de melding, voor zover de werken een normaal verloop kennen. Indien de werken geen normaal verloop kennen maakt de inventarisbeheerder hiervan een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag.
- § 7. De woning of het gebouw waarvan de leegstand te wijten is aan ernstige bouwfysische gebreken en de inventarisbeheerder goedkeuring heeft gegeven aan een renovatiedossier. Deze vrijstelling kan slechts één maal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt 24 maanden vanaf de datum van indiening van een volledig bevonden en goedgekeurde aanvraag, voor zover de werken een normaal verloop kennen. Indien de werken geen normaal verloop kennen maakt de inventarisbeheerder hiervan een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag.
- De inventarisbeheerder 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.
- § 8. De woningen en gebouwen die opgenomen zijn in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur.
- § 9. De woningen en gebouwen die beschermd zijn als monument. Deze vrijstelling geldt 24 maanden vanaf de beslissing tot bescherming.

- § 10. De woningen en gebouwen die beschermd zijn als monument en waarvoor een restauratiepremie is goedgekeurd. Deze vrijstelling geldt voor 24 maanden vanaf de goedkeuring van de aanvraag.
- § 11. De woningen en gebouwen waarvan de leegstand 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.
- § 12. De woningen en gebouwen waarvan de leegstand 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 leegstand.
- § 13. De woningen en gebouwen waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).
- § 14. De woningen en gebouwen waarvan de Stad Gent in het kader van haar sociaal beheersrecht zoals bedoeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, het beheer heeft overgenomen.

Artikel 18.

Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend bij de inventarisbeheerder. 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 19. Inning

De Stad Gent vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Verwijn- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 20. Bezwaren

- § 1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete, een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen (t.a.v. Dienst Belastingen - Departement Financiën - cel bezwaarschriften). Dit moet gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.
- § 2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk ingediend worden en ondertekend zijn door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en gemotiveerd zijn. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

§ 3. Het bezwaarschrift kan ook online worden ingediend via www.stad.gent in zover in deze mogelijkheid wordt voorzien en binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in dit artikel. Meldingen via andere duurzame dragers zoals e-mail worden niet als bezwaarschrift aanvaard.