

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2019

Bekendgemaakt op 19 december 2019

Geldig van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020

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 Hoofdstuk VIII, Afdeling 2, onderafdeling 3 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
- § 2. **Inventarisbeheerder**: de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van deze inventarissen.
- § 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 2, §1, eerste lid, 31° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- § 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 2, §1, eerste lid, 10°bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- § 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 in de gewestelijke inventaris van ongeschikte- en onbewoonbare woningen is opgenomen.

Hoofdstuk I. Inventarissen

Artikel 2. Inventarissen

De inventaris bevat twee afzonderlijke lijsten:

- § 1. Woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig de artikelen 15 tot en met 16quater van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- § 2. Woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet.

Artikel 3. Procedure van opname in de inventaris

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.§ 2betreft, in voorkomend geval op de datum die bepaald wordt in het besluit van de Vlaamse Regering.

De inventarisbeheerder stelt door middel van een registratieattest de houder(s) van het zakelijk recht in kennis van de opname in de inventaris, met vermelding van de inventarisatiedatum.

Artikel 4. Schrapping uit de inventaris

De houder(s) van het zakelijk recht van de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaarde 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 voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van de Vlaamse Wooncode, of nadat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij besluit van de burgemeester is opgeheven ingevolge bestemmingswijziging of sloop;
- § 2. opgenomen op de inventaris bedoeld in Artikel 2.§ 2 weer voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van de Vlaamse Wooncode, of nadat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij besluit van de burgemeester is opgeheven.

Een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaarde woning wordt geschrapt uit de inventaris van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaarde woningen op datum van het opheffingsbesluit, of op datum van de eerste dag dat de woning opnieuw aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode voldoet, 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 één maand na het verlijden van de notariële akte 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;
- 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 2020 tot en met 2025 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 1.400 euro per kamer.

§ 3. De basisbelasting bedraagt per 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 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.

§ 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 zonder onderbreking is opgenomen op de inventaris, 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 woning tegelijk op meerdere inventarissen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname.

Artikel 8. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning op de inventaris, op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de geïnventariseerde woning. Elke niet vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

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 9. Vrijstellingen

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, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een notariële overeenkomst. 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 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 op het tijdstip van opname op de inventaris, voor zover dit zijn enig onroerend zakelijk recht is.

§ 7. De woning 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 bevoegde administratie 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. De woning waarvan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid te wijten is aan ernstige bouwfysische gebreken en de bevoegde administratie 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 administratie 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.

§ 9. De woningen die opgenomen zijn in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur.

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

§ 11. De woningen die beschermd zijn als monument en waarvoor een restauratiepremie is aangevraagd. Deze vrijstelling geldt vanaf de aanvraag tot 24 maanden na de beslissing over 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, voor zover het eerstvolgende controlebezoek ook daadwerkelijk vaststelt dat de woning aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode 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 90 van de Vlaamse Wooncode, het beheer heeft overgenomen.

Artikel 10.

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

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 12. 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.

Artikel 13. Overgangsbepalingen

De woningen die op 31 december 2016 waren opgenomen op de stedelijke inventaris voor ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklarde woningen, behouden hun oorspronkelijke inventarisdatum wat betreft de berekening van de verschuldigde belasting.