

OPGELET: DIT REGLEMENT IS NIET MEER GELDIG VANAF 1 JANUARI 2024

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2019

Gewijzigd in de gemeenteraad van 14 december 2020, 21 december 2021

Bekendgemaakt op 19 december 2019, 17 december 2020, 22 december 2021

Geldig van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2023

Artikel 1. Definities *[gewijzigd gemeenteraad december 2021; treedt in werking 01/01/2022]*

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- § 1. **Register van verwaarloosde woningen en gebouwen:** 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. Als **zakelijk gerechtigde** wordt beschouwd, conform art 1.3, 22° van de Codex, de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a. de volle eigendom;
 - b. het recht van opstal of van erfpacht;
 - c. het vruchtgebruik.
- § 6. **Sociale Woonorganisaties:** de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende sociale verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, zoals deze worden bepaald in de Codex.
- § 7. **Inventarisatiedatum:** de datum waarop een woning of gebouw op het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is opgenomen.
- § 8. **De Codex:** de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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.

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 verplichte 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 inventariseren *[gewijzigd gemeenteraad december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*

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 inventarisatie

§ 1. Tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen 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, met dien verstande dat de vaststelling van de verwaarlozing 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 miskennen 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 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.

Artikel 7. Inventarisatie

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 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

Een pand wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de registerbeheerder.

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

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 leegstandsregister, kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in Artikel 6.

Artikel 9. Meldingen *[gewijzigd gemeenteraad december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*

Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een geïnventariseerd goed moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk één maand 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 opgenomen goed is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen 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 2020 tot en met 2025 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 per gebouw of woning:

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

§ 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 van verwaarloosde woningen en gebouwen, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend. X mag niet meer bedragen dan vier.

§ 4. De belasting is voor 12 maanden verschuldigd.

§ 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 *[gewijzigd gemeenteraad 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 register van verwaarloosde woningen en gebouwen 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 9 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 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 14. Vrijstellingen *[gewijzigd gemeenteraad december 2021; treedt in werking 01/01/2022]*

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 van of 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 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 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 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. De woning of het gebouw waarvan de verwaarlozing te wijten is aan ernstige bouwfysiske gebreken en de registerbeheerder 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 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.

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.

§ 9. 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.

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

§ 11. 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.

§ 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.

Artikel 15.

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

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. Verwjl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 17. 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.