

## **REGLEMENT OPMAAK INVENTARIS VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN.**

#### **Begripsomschrijving**

Artikel 1 Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen: lijst met woningen en gebouwen die aan de criteria voldoen, bepaald in de artikelen vermeld onder Hoofdstuk 1- inventaris

Eerste inventarisdatum: de datum waarop de woning en/of gebouw voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen.

Woning: een goed vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

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.

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.

#### **HOOFDSTUK 1 – INVENTARIS**

##### **Stedelijke Inventaris**

Artikel 2 De Stad Gent legt een stedelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen aan.

Artikel 3 Deze inventaris bevat alle woningen en gebouwen met ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval.

De gebreken en tekenen van verval worden beoordeeld aan de hand van een technisch verslag waarvan een model is opgenomen in bijlage 1 van 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 I geldt voor 1 punt, van categorie II voor 3 punten en van categorie III voor 9 punten.

De bevoegde ambtenaar voegt een fotodossier toe van de vaststellingen van de tekenen van verval.

Het technisch verslag vermeldt de naam van de bevoegde ambtenaar die het heeft opgesteld.

### **Procedure van opname in de inventaris**

Artikel 4 Het technisch verslag wordt samen met een administratieve akte van vaststelling van verwaarlozing bij aangetekend schrijven betekend aan de houder van het zakelijk recht van de woning of het gebouw. Een model van de administratieve akte is gevoegd in bijlage 2 van dit reglement.

Artikel 5 Betwisting  
De houder van het zakelijk recht beschikt over een termijn van dertig dagen ingaand de dag na deze van de betekening van de administratieve akte om de vaststellingen via aangetekend schrijven te betwisten of de gebreken of tekenen van verval te herstellen. Elke betwisting tot opname in de inventaris dient gericht te worden aan het college van Burgemeester en Schepenen of in voorkomend geval bij de daartoe gedelegeerde personeelsleden van de gemeente.  
Elke betwisting en/of herstelling dient gestaafd te worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht met uitzondering van eed.

De bevoegde administratie geeft de houder van het zakelijk recht bij aangetekend schrijven kennis van haar beslissing binnen een termijn van negentig dagen ingaand de dag deze van de betekening van het verweerschrift.  
Ingeval van het niet inwilligen van het verweerschrift wordt samen met het besluit een registratieattest (zie bijlage 3 ) opgestuurd.

Artikel 6 Eerste inventarisatiedatum  
Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de betwisting niet ingewilligd werd, neemt de bevoegde administratie de woning en/of gebouw op in de inventaris, op datum vanaf de datum van de verzending van de administratieve akte.

De houder van het zakelijk recht ontvangt een registratieattest bij aangetekend schrijven, waarmee de opname in de inventaris door de bevoegde administratie betekend wordt.

### **Schrapping uit de inventaris**

Artikel 7 De houder van het zakelijk recht van de geïnventariseerde woning en/of gebouw kan een schriftelijk verzoek tot schrapping richten aan de bevoegde administratie.

Artikel 8 Schrappingsdatum  
De bevoegde administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping en geeft binnen de twee maanden na het verzoek kennis van haar beslissing bij aangetekend schrijven.

De schrapping gebeurt op datum van ontvangst van het verzoekschrift.

## **Meldingen**

Artikel 9 Elke overdracht van het zakelijk recht van een geïnventariseerd goed moet uiterlijk 1 maand na het verlijden van de notariële akte schriftelijk gemeld worden door de overdrager van het zakelijk recht aan de bevoegde administratie –Rumodo – Dienst Administratie – Afdeling Bouw- en Woontoezicht, Woodrow Wilsonplein 1 te Gent. In dit schrijven staat minimaal vermeld de datum van de overdracht, de naam en het adres van de nieuwe verkrijger(s) en de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris en de coördinaten van de betrokken woning of het gebouw.  
Deze melding kan ook gebeuren via het stedelijk publieksloket. [www.gent.be](http://www.gent.be)

De overdrager van het zakelijk recht is verplicht om de kandidaat-koper vooraf te informeren over de inventarisatie van de woning en/of gebouw dat hij wil verkopen.

## **Vaststelling en controle in kader van inventarisatie**

Artikel 10 Alle vaststelling- en controlewerkzaamheden worden uitgevoerd door de daartoe aangeduide ambtenaren van de bevoegde dienst.

Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of onmogelijk gemaakt dan wordt het verweerschrift en/of de aanvraag tot schrapping automatisch verworpen en blijft de woning of het gebouw onverminderd geïnventariseerd.

## **HOOFDSTUK 2**

### **BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

Artikel 11

#### **Belastbaar feit**

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2010 tot en met 2013 een belasting op de woningen en gebouwen die gedurende het aanslagjaar zijn opgenomen in de stedelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het reglement is niet van toepassing op de woningen en gebouwen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

#### **Berekeningsgrondslag en tarief**

Artikel 12

De belasting is verschuldigd op de eerste inventarisdatum en daarna telkens bij het verstrijken van één of meer periodes van twaalf maanden aanwezigheid op de inventaris voor zover op die datum geen vrijstelling van belasting verleend wordt.

De belasting is ineens en voor twaalf maanden verschuldigd.

De eerste belasting bedraagt 1.500 euro per woning of gebouw.

Dit bedrag wordt vermeerderd:

- met 500 euro ingeval de woning of het gebouw een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter of ingeval de woning of het gebouw meer dan één bouwlaag heeft.

of

- met 1.000 euro ingeval de woning of het gebouw een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter en meer dan één bouwlaag heeft.

In de daaropvolgende jaren is de belasting gelijk aan de eerste belasting 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 de inventaris ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend.

$X$  mag niet meer bedragen dan vier.

Artikel 13

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 volgt: de som van de gevelbreedtes aan elk van de straatzijden, gedeeld door het aantal straten waaraan de woning of het gebouw paalt.

Artikel 14

In geval een woning en/gebouw tegelijk op de verschillende stedelijke inventarissen staat vermeld, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname.

## **Belastingplichtige**

Artikel 15 De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die houder is van het zakelijk recht van een woning en/of gebouw dat is geïnventariseerd .

Indien er een opstalrecht, erfpacht of vruchtgebruik bestaat dan is de belastingplichtige in voorkomend geval de opstalhouder, de erfpachter of de vruchtgebruiker.

Indien het belastbaar goed in onverdeeldheid toebehoort aan verscheidene personen wordt de belasting op naam van de onverdeeldheid gevestigd. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door alle leden van de onverdeeldheid.

## **Controle**

Artikel 16 De daartoe aangeduide ambtenaren van de bevoegde administratie- dienst Belastingen zijn bevoegd elke inbreuk met betrekking tot het belastingreglement vast te stellen.

## **Vrijstellingen**

Artikel 17 Volgende vrijstellingen zijn van toepassing:

1. het zakelijk recht op de woning toebehoort aan autonome gemeentebedrijven opgericht op grond van de Nieuwe Gemeentewet, aan externe verzelfstandigde agentschappen van de Stad Gent opgericht op grond van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, aan het Gents Havenbedrijf, aan het OCMW Gent en de Sociale Woonorganisaties.
2. . bij overdracht van het zakelijk recht op de woning of het gebouw. Deze vrijstelling geldt vierentwintig 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.
  - VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.
  - bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.
3. wanneer de houder van het zakelijk recht van de woning in een erkende ouderenvoorziening of elders verblijft in het kader van mantelzorg of langdurig is opgenomen in een psychiatrische of gelijkaardige instelling, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is.
4. de verwaarlozing uitsluitend het gevolg is van een brand of ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen Deze vrijstelling geldt voor zesendertig maanden volgend op de ramp.
5. wanneer de geïnventariseerde woning bewoond wordt door de houder van het zakelijk recht en dit zijn enig onroerend zakelijk recht is.
6. wanneer voor in de inventaris opgenomen woning of gebouw een stedenbouwkundige vergunning is verleend. Deze vrijstelling geldt voor vierentwintig maanden volgend op de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning, voor zover de werken een nor-

maal 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.

7. wanneer het college van burgemeester en schepenen een renovatiedossier aanvaardt met betrekking tot de geïnventariseerde woning of gebouw, voor werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist. Deze vrijstelling geldt vierentwintig maanden volgend op de aanvaarding van een renovatiedossier. Het renovatiedossier omvat tenminste vier elementen:

- originele offertes van aannemers
- een gedetailleerd tijdsschema van de uitvoering van de werken
- gedetailleerde lijst van de geplande werken
- een fotoreportage

Deze vrijstelling blijft geldig voor zover de werken een normaal verloop kennen. binnen de vooropgestelde periode. 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 geïnventariseerde woning of gebouw opgenomen is in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, neergelegd voor advies en aanplakking bij het stadsbestuur.
9. de geïnventariseerde woning of gebouw beschermd is als monument. De vrijstelling geldt voor 24 maanden vanaf de beslissing tot bescherming.
10. wanneer de geïnventariseerde woning of gebouw beschermd is als monument en daarvoor een restauratiepremie is aangevraagd. Deze vrijstelling geldt vanaf de aanvraag tot vierentwintig maanden na de beslissing over de aanvraag.
11. de verwaarlozing uitsluitend het gevolg is van een door de gemeenteraad van de Stad vastgesteld onteigeningsplan, of een bij K.B. of M.B. goedgekeurd onteigeningsplan van een andere instantie. Deze vrijstelling geldt niet meer zodra bij K.B. of M.B. de goedkeuring onthouden wordt aan een door de Stad vastgesteld onteigeningsplan.
12. wanneer de verwaarlozing uitsluitend 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.

De zakelijk gerechtigde kan aan het college van burgemeester en schepenen vragen om te beslissen over een vrijstelling van belasting overeenkomstig één van de gevallen van artikel 17.

#### Artikel 18

Hij dient daartoe een gemotiveerd verzoek in (t.a.v. Rumodo- Dienst Administratie-Afdeling Bouw- en Woontoezicht, Woodrow Wilsonplein 1 te Gent), aangetekend of tegen ontvangstbewijs, binnen de drie maand na de verzending van de administratieve akte en in voorkomend geval telkens uiterlijk binnen de drie maand na het verlopen van een periode van 12 maanden. Deze termijn is geen vervaltermijn. De zakelijk gerechtigde moet zijn motieven ten genoegen van recht bewijzen.

Het college van burgemeester en schepenen kan ambtshalve op grond van de gekende gegevens beslissen over de toepassing van een vrijstelling overeenkomstig één van de

gevallen van artikel 17.

### **Algemene bepalingen**

- Artikel 19 De Stad Gent vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van Burgemeester en schepenen.
- Artikel 20 De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

- Artikel 21 1. Indienen van bezwaren

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 – cel bezwaarschriften). Dit moet gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

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.

Het bezwaarschrift kan ook ingediend worden via het publieksloket [www.gent.be](http://www.gent.be) binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in het voorgaande lid.

2. Bezwaar tegen materiële vergissingen:

Het college verleent ambtshalve ontheffing van de overbelastingen die o.a. voortvloeien uit materiële vergissingen op voorwaarde dat die door de administratie werden vastgesteld of door de belastingschuldige aan de administratie werden bekendgemaakt binnen de vijf jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de belasting werd gevestigd, en de aanslag niet al het voorwerp is geweest van een bezwaarschrift, dat aanleiding heeft gegeven tot een definitieve beslissing nopens de grond (artikel 376 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 en artikel 55 §2 van het Koninklijk Besluit van 2 augustus 1990 houdende het Algemeen reglement op de gemeentelijke comptabiliteit).

- Artikel 22 Verwijl- en moratoriumintresten zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende Rijksbelastingen op de inkomsten.

GR 26 april 2010 (in werking vanaf 1 januari 2010)  
gewijzigd in GR 28 maart 2011

bijlage 1 model van technisch verslag  
bijlage 2 model van administratieve akte  
bijlage 3 model van registratieattest