

Reglement inzake inventarisatie van en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen in het kader van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Lokaal Woonbeleid GAOZ' (= Genk, As, Oudsbergen, Zutendaal) voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2031

Gemeenteraad 21 december 2021

Gewijzigd gemeenteraad 20 juni 2023, 16 december 2025

Artikel 1 - Basisomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° **Administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van de gemeentelijke verwaarlozingsinventaris.
- 2° **Administratieve akte:** formele kennisgeving van vaststelling dat een gebouw of woning uitwendige gebreken van verwaarlozing vertoont en daarom aanleiding geeft tot opname in de inventaris van verwaarlozing.
- 3° **Algemeen:** over meer dan 50% van de zichtbare oppervlakte van de gevels zichtbaar vanaf openbaar domein.
- 4° **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- 5° **Bevoegde ambtenaren verwaarlozing, bouwvalligheid:** de ambtenaren die door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belast zijn bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- 6° **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 vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- 7° **Gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen:** de inventaris van verwaarloosde onroerende goederen, vermeld in artikel 2 van dit reglement, 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.
- 8° **Grondgebonden ééngezinswoning:** een woning bewoond door leden van 1 huishouden. Het is een grondgebonden woning, dit betekent dat het op de begane grond staat en dat er zich geen woningen boven (of onder) bevinden. Een grondgebonden eengezinswoning kan vrijstaand of halfopen of gesloten bebouwing zijn.
- 9° **Heffingsdecreet:** het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

- 10° **Houder van het zakelijk recht:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
- de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik;
 - het recht van bewoning.
- 11° **Inventarisatiedatum:** de datum waarop de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of bouwvalligheid wordt opgemaakt.
- 12° **Inventarisbeheerder:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- 13° **Kamer:** een woongelegenhed waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenhed en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongelegenhed deel uitmaakt.
- 14° **Leegstandsregister:** de gemeentelijke inventaris van leegstaande gebouwen, kamers en woningen als vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.
- 15° **Omgevingsvergunning:** de vergunning die de stedenbouwkundige en de milieuvergunning verenigt en vervangt.
- 16° **Ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard:** woningen en kamers die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de Vlaamse Codex Wonen, of die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de wet van 24 juni 1988 houdende de Nieuwe Gemeentewet.
- 17° **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade aan de woning of het gebouw dermate is dat het gebruik onmogelijk is door brand, storm, ongeval, et cetera.
- 18° **Renovatie:** het herstellen en/of gedeeltelijk vernieuwen/heropbouwen van een bestaande woning/gebouw, waardoor de woning of het gebouw weer bewoonbaar/buikbaar wordt naar de huidige maatstaven en kwaliteitsnormen.
- De uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond, en ook sloopwerk.
- 19° **RenovatieNota:** een nota die bestaat uit:
- een overzicht van de stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtige werken die zullen worden uitgevoerd;
 - een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
 - een kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden;
 - plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.
- 20° **Stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:** een vergunning die toestemming geeft om bepaalde bouwwerkzaamheden uit te voeren. De gemeente waarin de eigendom zich bevindt is verantwoordelijk voor het al dan niet toekennen van de vergunning.

- 21° **Technisch verslag:** een vaststellingsverslag opgemaakt door de intergemeentelijke administratieve eenheid en volgens het sjabloon dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
- 22° **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf opeenvolgende maanden vanaf de inventarisdatum, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris is geschrapt.
- 23° **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; zowel een zelfstandige woning (studio, appartement, eengezinswoning), als een niet-zelfstandige woning (kamer), als een niet-afsplitsbare woning boven een handelsruimte.

INVENTARISATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 2 - Gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen

§ 1 - De administratie houdt een gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

In deze inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van alle houders van het zakelijk recht;
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag;
- 6° de eventuele ligging binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 7° de eventuele voorbereiding van een onteigeningsplan waarbinnen het verwaarloosd gebouw zich situeert.

Een woning of gebouw, die of dat opgenomen is in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) of in het leegstandregister, kan opgenomen worden in de inventaris voor verwaarloosde gebouwen. Het omgekeerde kan ook.

Artikel 3 - Vaststelling van de verwaarlozing

§ 1 - Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd: de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

1. de water- of winddichtheid is aangetast en/of,
2. de stabiliteit is aangetast en/of,
3. onderdelen dreigen los te komen en/of,
4. voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

§ 2- Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden

omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§ 3- De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de verwaarlozing van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor 3 punten, van categorie II voor 6 punten, van categorie III voor 10 punten.

Als een woning of een gebouw ≥ 10 punten scoort, wordt een administratieve akte tot vaststelling verwaarlozing opgemaakt.

Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

[gewijzigd gemeenteraad 20/06/2023; treedt in werking 01/01/2023]

Artikel 4 - Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen

§ 1 - De inventarisbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 3° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is. Bij een onontvankelijk bezwaar geldt de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 3°, als opnamedatum.

§ 2 - De inventarisbeheerder neemt alle in de gemeente gelegen woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, op in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 3°, of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is. Bij een onontvankelijk bezwaar geldt de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 3°, als opnamedatum.

§ 3 - Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister, kan eveneens worden opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

[gewijzigd gemeenteraad 20/06/2023; treedt in werking 01/01/2023]

Artikel 5 - Kennisgeving van de voorgenomen inventarisatie

Alle houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, worden met een beveiligde zending in kennis gesteld van het voornemen om de woning of het gebouw op te nemen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Deze kennisgeving bevat minimaal:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° het technisch verslag;
- 3° informatie over de gevolgen van de inventarisatie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 4° informatie over de bezwaarprocedure tegen de opname in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 5° informatie over de mogelijkheid tot vrijstelling van de heffing of schrapping uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beveiligde zending wordt gericht aan de woonplaats van de houder(s) van het zakelijk recht. Is een woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Artikel 6 - Bezwaar tegen de voorgenomen inventaris

§ 1 - Tegen het voornemen, om een woning of een gebouw op te nemen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de houder van het zakelijk recht bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a. de identiteit en het adres van de indiener;
 - b. de vermelding van het nummer van de administratieve akte;
 - c. de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;
- 3° worden ingediend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

§ 2 - Een laattijdig ingediend bezwaar tegen een voorgenomen inventaris wordt behandeld als een verzoek tot schrapping als vermeld in artikel 7.

Als datum van het verzoek wordt de e-mail- of postdatum (datum afstempeling gewone zending) gehanteerd.

§ 3 - De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§ 4 - Als het bezwaarschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§ 5 - Het college van burgemeester en schepenen stuurt aan de indiener van een bezwaarschrift een ontvangstbevestiging.

§ 6 - Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend bezwaarschrift ingediend worden, waarbij het eerdere bezwaarschrift als ingetrokken wordt beschouwd

§ 7 - Het bezwaarschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 6 van dit reglement of;
- als het bezwaarschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger.

§ 8 - Als het bezwaarschrift onontvankelijk is, deelt het college van burgemeester en schepenen dit onverwijld mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§ 9 - Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke bezwaarschriften. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§ 10 - Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het bezwaar en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van orde van negentig dagen, die ingaat de dag na de indiening van het bezwaarschrift.

§ 11 - Wordt het bezwaar ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw niet opgenomen in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§ 12 - Het bezwaar kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- E-mail: info@woneningaoz.be
- Post: College van burgemeester en schepenen, Stadsplein 1, 3600 Genk

Als datum van indiening wordt de e-mail- of postdatum (datum afstempeling gewone zending) gehanteerd.

[gewijzigd gemeenteraad 20/06/2023; treedt in werking 01/01/2023]

Artikel 7 - Schraping uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen

§ 1 - De inventarisbeheerder schrapt een woning of een gebouw uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen wanneer de houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, zoals omschreven in artikel 3, 10 punten of meer zouden opleveren. In geval van sloop moet alle puin opgeruimd zijn.

De houder van het zakelijk recht richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de inventarisbeheerder.

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a. de identiteit en het adres van de indiener;
 - b. de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft.

Het verzoek kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- E-mail: info@woningaoz.be
- Post: College van burgemeester en schepenen, Stadsplein 1, 3600 Genk

Als datum van indiening wordt de e-mail- of postdatum (datum afstempeling gewone zending) gehanteerd.

§ 2 - De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§ 3 - Als het verzoek tot schrapping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§ 4 - De administratie stuurt aan de indiener van het verzoek tot schrapping een ontvangstbevestiging.

§ 5 - De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§ 6 - De administratie doet uitspraak over het verzoek tot schrapping en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van het verzoek.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§ 7 - Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van indiening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

[gewijzigd gemeenteraad 20/06/2023; treedt in werking 01/01/2023]

Artikel 8 - Beroep tegen weigering tot schrapping

§ 1 - Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° minimaal de volgende gegevens bevatten:
 - a. de identiteit en het adres van de indiener;
 - b. de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
 - c. de weigeringsbeslissing;

3° worden ingediend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de indiening van de weigeringsbeslissing.

Het verzoek kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- E-mail: info@woningaoz.be
- Post: College van burgemeester en schepenen, Stadsplein 1, 3600 Genk

Als datum van indiening wordt de e-mail- of postdatum (datum afstempeling gewone zending) gehanteerd.

§ 2 - De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

§ 3 - Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§ 4 - Het college van burgemeester en schepenen stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§ 5 - Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepen. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§ 6 - Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een beveiligde zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van het beroepschrift.

Als de kennisgeving vermeld in het eerste lid niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

§ 7 - Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van indiening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

[gewijzigd gemeenteraad 20/06/2023; treedt in werking 01/01/2023]

BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 9 - Heffingstermijn en belastbare grondslag

§ 1 - Er wordt voor de jaren 2022 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

§ 2 - De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit deze inventaris , blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

[gewijzigd gemeenteraad 16/12/2025; treedt in werking 01/01/2026]

Artikel 10 - Belastingplichtige

§ 1 - De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning of het verwaarloosd gebouw op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

§ 2 - Als er meerdere houders van het zakelijk recht zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte van de overdracht.

Als er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de erfpachter of opstalhouder belastingplichtig. In geval van vruchtgebruik is de vruchtgebruiker belastingplichtig. Ingeval van recht van bewoning is de rechthebbende belastingplichtig.

§ 3 - Ingeval van mede-eigendom wordt de belasting gevestigd in verhouding van het wettelijk aandeel van elk van de belastingplichtigen. De mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 4 - In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe houder van het zakelijk recht.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van § 1, als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 11 - Tarief van de heffing

§ 1 - De basisbelasting bedraagt:

- Voor een woning: de belasting wordt vastgesteld op grond van het type van de woning:
 - Voor een grondgebonden ééngezinswoning: € 1.500,00
 - Voor een niet-grondgebonden ééngezinswoning (m.u.v. kamerwoning): € 1.100,00
 - Voor een kamerwoning: € 550,00 per kamer
- Voor een gebouw: de belasting wordt vastgesteld op grond van het aantal strekkende meter gevellengte aan de straatzijde:
 - Voor een gebouw met gevellengte ≤ 5 meter: € 1.500,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 5 meter en ≤ 10 meter: € 2.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 10 meter en ≤ 15 meter: € 3.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 15 meter en ≤ 20 meter: € 4.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 20 meter en ≤ 25 meter: € 5.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 25 meter: € 6.000,00

De belastbare gevellengte van gebouwen, die niet aan de openbare weg grenzen, wordt bepaald door de afstand tussen de uiterste punten van het gebouw of de woning geprojecteerd op de openbare weg.

Voor de belastbare gevellengte van gebouwen die gelegen zijn op een hoekperceel of grenzen aan 2 of meerdere straten, wordt enkel de grootste gevellengte in aanmerking genomen voor de berekening van de belasting.

Voor de belastbare gevellengte van gebouwen die gesloopt werden en waarvan het puin niet werd opgeruimd, wordt de belasting berekend op de oorspronkelijke gevelbreedte.

De lengte wordt uitgedrukt in meter.

§ 2 - Progressief tarief: in de daaropvolgende jaren wordt de belasting jaarlijks vermeerderd met 100% van het basisbedrag van het eerste jaar belasting.

Het bedrag van de belasting kan nooit meer bedragen dan 3 keer de basisbelasting.

*Indien het gebouw of de woning een **tweede** opeenvolgende termijn van twaalf maanden op de inventaris verwaarlozing staat, bedraagt de belasting:*

- Voor een woning, afhankelijk van het type van de woning:
 - Voor een grondgebonden ééngezinswoning: € 3.000,00
 - Voor een niet-grondgebonden ééngezinswoning (m.u.v. kamerwoning): € 2.200,00
 - Voor een kamerwoning: € 1.100,00 per kamer
- Voor een gebouw, afhankelijk van het aantal strekkende meter gevellengte aan de straatzijde:
 - Voor een gebouw met gevellengte ≤ 5 meter: € 3.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 5 meter en ≤ 10 meter: € 4.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 10 meter en ≤ 15 meter: € 6.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 15 meter en ≤ 20 meter: € 8.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 20 meter en ≤ 25 meter: € 10.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 25 meter: € 12.000,00

*Indien het gebouw of de woning een **derde of meer** opeenvolgende termijn(en) van twaalf maanden op de inventaris verwaarlozing staat, bedraagt de belasting:*

- Voor een woning, afhankelijk van het type van de woning:
 - Voor een grondgebonden ééngezinswoning: € 4.500,00
 - Voor een niet-grondgebonden ééngezinswoning (m.u.v. kamerwoning): € 3.300,00
 - Voor een kamerwoning: € 1.650,00 per kamer
- Voor een gebouw, afhankelijk van het aantal strekkende meter gevellengte aan de straatzijde:
 - Voor een gebouw met gevellengte ≤ 5 meter: € 4.500,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 5 meter en ≤ 10 meter: € 6.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 10 meter en ≤ 15 meter: € 9.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 15 meter en ≤ 20 meter: € 12.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 20 meter en ≤ 25 meter: € 15.000,00
 - Voor een gebouw met gevellengte > 25 meter: € 18.000,00

§ 3 - Vanaf 2026 worden de belastingtarieven jaarlijks, op 1 januari, geïndexeerd aan de hand van de index van de consumptiepijzen via onderstaande formule, waarbij de geïndexeerde tarieven naar een veelvoud van € 5,00 worden afgerond:

$$\text{geïndexeerd tarief aanslagjaar } x = \frac{\text{tarief aanslagjaar 2026} * \text{index november jaar } (x - 1)}{\text{index november 2025}}$$

[gewijzigd gemeenteraad 16/12/2025; treedt in werking 01/01/2026]

Artikel 12 - Vrijstelling

- § 1 - Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie via volgende kanalen:
- E-mail: info@woneningaoz.be
 - Post: College van burgemeester en schepenen, Stadsplein 1, 3600 Genk

Als datum van indiening wordt de e-mail- of postdatum (datum afstempeling gewone zending) gehanteerd.

De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in Artikel 12, §3 en §4 dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie. Een vrijstelling kan ten vroegste ingaan op datum van ontvangst van de aanvraag, tenzij anders vermeld voor de betreffende vrijstelling. De administratie stelt hiervoor standaardformulieren ter beschikking. De vraag tot vrijstelling wordt behandeld binnen een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de indiening van de aanvraag.

§ 2 - Een beroep tegen het weigeren van de aanvraag tot vrijstelling, kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure in artikel 6.

§ 3 - De vrijstelling is persoonsgebonden (= geldt enkel voor de belastingplichtige die zich in de beschreven situatie bevindt). Als er een overdracht van het zakelijk recht plaatsvindt eindigt de vrijstelling op datum van de overdracht van het goed.

Een persoonsgebonden vrijstelling wordt verleend aan:

- 1° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, een zorginstelling of die verblijft in een zorgwoning. Een attest

van verblijf in de ouderenvoorziening of instelling moet worden voorgelegd. In geval van bewindvoerder moet een vonnis worden voorgelegd of andere bewijzen die de handelingsonbekwaamheid staven. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar vanaf de opname in het rusthuis, instelling of verhuis naar een zorgwoning. Deze vrijstelling kan maar éénmaal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht.

- 2° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd door een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar na de aanstelling van een bewindvoerder, te rekenen vanaf de datum van het vonnis.
- 3° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstaande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum van de notariële akte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;
- de overdracht aan een vzw waar de houder van het zakelijk recht lid van is.

- 4° De belastingplichtige die de verwaarloosde woning zelf bewoont, er de houder van het zakelijk recht van is en die geen houder van een zakelijk recht is over een andere woning of bouwgrond en voor zover de belastingplichtige behoort tot de prioritaire doelgroep voor de Vlaamse Energielening. De belastingplichtige kan hiervoor een sociaal onderzoek aanvragen bij het OCMW om aan te tonen dat men niet vermogend genoeg is om de herstellingswerken uit te voeren. Als uit het onderzoek blijkt dat de belastingplichtige vermogend genoeg is, dan vervalt de vrijstelling. Vraagt de belastingplichtige het sociaal onderzoek niet aan, dan vervalt de vrijstelling ook.

§ 4 - Een vrijstelling wordt verleend als het gebouw of de woning:

- 1° Gelegen is binnen de grenzen van een bij Ministerieel Besluit goedgekeurd onteigeningsplan.
- 2° Gelegen is binnen een bij Ministerieel Besluit goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor een weigering van bouwvergunning verkregen werd wegens een onteigeningsplan in voorbereiding.
- 3° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid als gevolg van een door de gemeenteraad goedgekeurde principiële beslissing.
- 4° ... [opgeheven]
- 5° ... [opgeheven]
- 6° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstaande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging.

7° Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

8° Gerenoveerd of gesloopt wordt en hiervoor een stedenbouwkundige vergunning voorgelegd wordt voor de noodzakelijke renovatiewerken, sloopwerken, of sloop en heropbouw of bestemmingswijziging. De vrijstelling gaat in vanaf de datum van toekenning van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg.

Als de belastingplichtige binnen de termijn van twee maanden na kennisgeving van de administratieve akte een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning voorlegt die dateert van vóór de kennisgeving, op basis waarvan de eerste inventarisatie van het gebouw en/of de woning gebeurt, dan gaat de vrijstelling in op de inventarisatiedatum. De periode van vrijstelling duurt twee jaar. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van de vrijstelling verkrijgen van tweemaal 1 jaar. Deze aanvraag moet uiterlijk 3 maanden vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag.

Als een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er is geen combinatie van deze vrijstelling mogelijk met een vrijstelling op basis van Artikel 12 -§ 4 -9°.

9° Een woning, woonhuis of gebouw waarin grondige renovatiewerken worden uitgevoerd. Het doel van de renovatiewerken is het herstellen en/of gedeeltelijk vernieuwen/heropbouwen van een bestaande woning, woonhuis of gebouw, waardoor het weer bewoonbaar/buikbaar wordt naar de huidige maatstaven en woonkwaliteitsnormen.

De vrijstelling op basis van een renovatienota wordt enkel toegestaan als het uitsluitend gaat over niet-vergunning plichtige renovatiewerken en de geplande renovatiewerken de verwaarlozing volledig zullen verhelpen.

Om deze vrijstellingsgrond in te roepen is een renovatienota vereist. Combinaties van volgende werken komen in aanmerking voor de renovatienota:

- ontmantelen van de bestaande woning/gebouw;
- energiebesparende werken: dakisolatie, muurisolatie;
- uitbreiding woonvolume (woonoppervlakte < 40m² en waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is): funderingswerken, metselwerken, dakconstructie, buitenschrijnwerk;
- vernieuwen van buiten- en/of binnenschrijnwerk;
- (gedeeltelijk) vernieuwen dakconstructie;
- vernieuwen dakbedekking én dakgoten/afvoeren;
- gevelwerken: voegwerken, vernieuwen gevelafwerking;

Uitgesloten zijn verfraaiingswerken, zoals schilder- en behangwerken, tuinaanleg. Deze opsomming is niet limitatief.

De eerste aanvraag tot vrijstelling bestaat uit een renovatiedossier, dat minstens bevat:

- een tijdschema en beschrijving van de werken;

- een fotoreportage van de toestand vóór de werken;
- bewijs dat de werken effectief zullen worden uitgevoerd aan de hand van facturen of getekende offertes (met vermelding van het werfadres) en een fotoreportage van de nieuwe toestand.

De periode van vrijstelling duurt 2 jaar en start vanaf de datum van goedkeuring door het schepencollege. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van de vrijstelling verkrijgen van tweemaal 1 jaar. Deze aanvraag moet uiterlijk 3 maanden vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag.

Als een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er is geen combinatie van deze vrijstelling mogelijk met een vrijstelling op basis van Artikel 12- §4- 8°.

- 10° Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 §2, van de Vlaamse Codex Wonen. (*Sociaal beheersrecht*)
- 11° Gelegen is op het grondgebied van Genk binnen het toepassingsgebied van het geldende stedelijk reglement betreffende het toekennen van een subsidie tot commerciële invulling en verfraaiing van handels-, horecapanden en buurtwinkels.
De belastingplichtige moet aantonen dat hij een aanvraag heeft ingediend voor het bekomen van een subsidie tot commerciële invulling en verfraaiing van het betreffende handelspand. De vrijstelling bedraagt één jaar, te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit, betreffende de principiële goedkeuring van de premie-aanvraag, verlengbaar met maximaal 6 maanden (bijvoorbeeld wegens overmacht). De vrijstelling kan slechts eenmaal per 5 jaar worden aangevraagd.
- 12° ... [opgeheven]
- 13° Deel uitmaakt van een sociaal woonproject dat aangemeld is bij de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma, voor woningen die deel uitmaken van een Sociaal Woonbeleidsconvenant en voor sociale woningen die zijn opgenomen en aangemeld in een renovatieplan.

[gewijzigd gemeenteraad 20/06/2023; treedt in werking 01/01/2023]

Artikel 13 - Inkohieren

- § 1 - De vestiging van de aanslag ten laste van de belastingplichtige (volgens Artikel 10 -) en het inkohieren gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.
- § 2 - De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier, dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.
- § 3 - De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 14 - Bezwaar

§ 1 - De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§ 2 - Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend of overhandigd worden ter attentie van het college van burgemeester en schepenen binnen drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Het bezwaar kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- E-mail: bezwaren@genk.be
- Post: College van burgemeester en schepenen, Stadsplein 1, 3600 Genk

Het bezwaar kan ook online ingediend worden via de website van stad Genk in zover deze mogelijkheid wordt voorzien en binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in dit artikel.

§ 3 - Het bezwaar wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel, het rijksregisternummer of ondernemingsnummer van de belastingplichtige en ook het voorwerp van het bezwaarschrift en een duidelijke motivering.

§ 4 - De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, vermeldt dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift. In voorkomend geval zal hij uitgenodigd worden op een hoorzitting.

§ 5 - Het college van burgemeester en schepenen verstuurt, binnen vijftien kalenderdagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift, een ontvangstmelding aan de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger.

§ 6 - De belastingschuldigen kunnen de verbetering aanvragen van materiële missingen, zoals dubbele aanslag, rekenfouten enz. zolang de rekening van de stad van het aanslagjaar, waarop de belasting betrekking heeft, niet goedgekeurd werd.

[gewijzigd gemeenteraad 16/12/2025; treedt in werking 01/01/2026]

SLOTBEPALINGEN

Artikel 15 - Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2022.

Artikel 16 - Bekendmaking

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 288 Decreet Lokaal Bestuur.

Artikel 17 - Afschrift

Conform artikel 119 Nieuwe Gemeentewet wordt een afschrift van dit reglement toegezonden aan de bestendige deputatie van de provincieraad binnen 48 uren en aan de heer procureur des Konings van het gerechtelijk arrondissement Limburg, evenals aan de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Tongeren en van de politierechtbank Genk.