



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

openbare zitting van: 17/12/2025
aanwezig: Michel Creemers, voorzitter;
Frans Heijlen, Ilse Wevers, Lieve Dierickx, Jo Seutens, Marco Goossens, Hanne Schrooten, Jan Schonkeren, Renaud Hamal, Fabian Spreeuwiers, Frieda Gijbels, An Knoops, Jorn Neyens, Ilse Hindriks, Katrien Croisiaux, Krisje Vandael, Joke Geerits, Andy Cardeynaels, Katrien Leurs, Joyce Bongaerts, Robbe Dreezen, Lize Dautzenberg, Sanne Creemers, Marijke Essers, Viviane Bosmans, raadsleden;
en Joris Neyens, algemeen directeur
verontschuldigd: Leo Haex en René Leyssen, raadsleden

Goedkeuring van het belastingreglement op woningen, gebouwen en kamers die beschouwd worden als leegstaand in het kader van het IGS 'Lokaal Woonbeleid GAOZ' voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031

contactpersoon	functie	e-mail	dossier
IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ	Dienst woonbeleid	info@woninggaoz.be	AD19.000492

Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten

Op de gemeenteraad van 16 december 2019 werd het belastingreglement op woningen, gebouwen en kamers die beschouwd worden als leegstaand in het kader van het IGS 'Lokaal Woonbeleid GAOZ' goedgekeurd voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025. Dit reglement is geldig tot 31 december 2025.

Sinds 2010 werkt de gemeente Oudsbergen samen met de gemeenten Genk, As en Zutendaal op het vlak van lokaal woonbeleid. De gemeenten ontvangen hiervoor een subsidie van de Vlaamse overheid. Voor de periode 2026-2031 hebben de 4 gemeenten opnieuw bevestigd te willen samenwerken rond lokaal woonbeleid en heeft IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ een nieuw subsidiedossier ingediend. Een beslissing over het subsidiedossier wordt in december 2025 verwacht.

Het activeren van leegstaande woningen, kamers en gebouwen hoort tot de kerntaken van het intergemeentelijk georganiseerd woonbeleid (art 2.14 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). De GAOZ gemeenten leggen sinds 2010 de opmaak, het beheer en de actualisatie van het leegstandsregister bij de interlokale vereniging Lokaal Woonbeleid GAOZ. De gemeenteraad dient nominatief deze entiteit aan te stellen, conform de bepalingen uit art 2.9, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met het oog op de start van een nieuwe beleidsperiode, dient het reglement, dat zowel registratie, beroepsprocedure als de belasting omvat, opnieuw vastgesteld te worden.

Argumentatie

Het is budgettair noodzakelijk belastingen te heffen die toelaten de uitgaven van steden en gemeenten in het algemeen te financieren, en aldus de continuïteit van de werking van de stadsdiensten en de dienstverlening - ook op lange termijn - te kunnen handhaven. Belastingen vormen immers een belangrijke bron van inkomsten voor steden en gemeenten, waardoor deze

één van de pijlers vormen van de gemeentelijke autonomie. Om een belasting te kunnen innen, dient er een belastingreglement te worden opgesteld als wettelijke basis.

De interlokale vereniging Lokaal Woonbeleid GAOZ heeft een aantal reglementswijzigingen uitgewerkt op basis van de eigen ervaringen in de afgelopen 6 jaar en op basis van een analyse van de belastingtarieven. De benchmark van de tarieven gebeurde op basis van cijfers van ABB en de raadpleegbare reglementen van lokale besturen.

Volgende aanpassingen van het op 16 december 2019 goedgekeurde belastingreglement worden voorgesteld en als volgt gemotiveerd:

ARTIKEL 1

Aanpassing definitie 'administratie':

IGS lokaal Woonbeleid wordt expliciet vermeld. Personeelsleden die taken uitvoeren m.b.t. leegstandsbeheer krijgen opsporingsbevoegdheden.

Toevoegen definitie van 'administratieve akte'

Verduidelijking van de definitie van 'beroepsinstantie'

Verduidelijken wat onder 'gebouw' wordt verstaan. Naast de reeds toegepaste definitie worden ook expliciet twee type gebouwen benoemd:

- *'Handelshuis':* vroeger werden afzonderlijke dossiers voor het woongedeelte en handelsgedeelte toegepast. Wanneer er sprake is van een woongedeelte zonder afzonderlijke ingang, gelegen boven of achter het handelsgedeelte, spreekt men van een handelshuis. Door het als gebouw te beschouwen, kan er slechts 1 dossier opgemaakt worden voor zowel woon en handelsgedeelte. Er zal dan pas sprake zijn van leegstand als meer dan 50% van het gebouw leeg staat. Daarbij mag de oppervlakte van het woongedeelte niet in rekening genomen worden (zie handleiding Wonen in Vlaanderen, 9.4, , p 57)
- *'Assistentiewoningen':* een groep van assistentiewoningen vallen onder de gemeenschapsbevoegdheid, namelijk het Woonzorgdecreet. Ze vormen geen woningen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze codex gaat over woningen die vallen onder de gewestbevoegdheid huisvesting. Zorginfrastructuur valt hier niet onder. Bovendien kunnen assistentiewoningen juridisch gezien niet als afzonderlijke woningen beschouwd worden. Ze kunnen niet afzonderlijk van bestemming wijzigen. De verhuur van deze woonentiteiten valt ook onder het woonzorgdecreet en niet onder het Vlaamse woninghuurdecreet. De groep van assistentiewoningen moet dan ook als gebouw beschouwd worden (zie handleiding Wonen in Vlaanderen, 8.1, , p 43)

Onder *'leegstaand gebouw'* wordt verduidelijkt wanneer een nieuwbouw gebouw als leegstand wordt beschouwd. Dit is nodig, omdat er nog geen eerdere bewoning is geweest en het laatste gebruik nog niet kan worden vastgesteld. Hetzelfde wordt toegepast bij leegstaande kamers en leegstaande woningen.

Bij *'leegstaande woning'* wordt het effectief en niet-occasioneel gebruikt verduidelijkt.

- Schrapping van de verschillende typen diensten en bundelen onder 1 noemer *'Diensten'*
- Verduidelijking dat er voor het effectief en niet-occasioneel gebruik een omgevingsvergunning moet worden voorgelegd, wanneer de functiewijziging vergunningsplichtig is. Functiewijzigingen die niet vergund zijn, worden niet aanvaard. Het gebruik moet conform de omgevingsvergunning zijn. Op die manier worden het leegstandsbeleid en het omgevingsbeleid op elkaar afgestemd. Zo worden onvergunde functiewijzigingen die de gemeente niet wil regulariseren, niet gedoogd via het leegstandsreglement. Dit heeft volgende implicaties:

Pas na een regularisatie van de functiewijziging kan het leegstandsdossier geschrapt worden.

Bij opname zal er geen rekening met het effectieve en niet-occasionele gebruik, wanneer er geen vergunde functiewijziging is (en de woning louter als woning vergund is). Voor een woning betekent dat gewoon dat indien de woning niet bewoond is, de woning zal worden geïnventariseerd, ongeacht eventueel gebruik volgens een andere, onvergunde functie.

Er wordt verduidelijkt hoe het effectief- en niet occasioneel gebruik kan aangetoond worden. Definities 'Woning' en 'Ongeschikt en/of Onbewoonbaar verklaard': verwijzing naar Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Schrapping van de definitie van 'eigenaar'. Wie eigenaar is, is een breed begrip en niet zo relevant. Wel relevant is wie belastingplichtige is en dat wordt uitgelegd in artikel 9.

ARTIKEL 2

Toevoegen §3 met bepalingen hoe en wanneer het leegstandsregister kan geraadpleegd worden.

ARTIKEL 3

Verduidelijking over het moment waarop de woning definitief wordt opgenomen in het leegstandsregister. Er wordt rekening gehouden met eventuele bezwaartermijnen. Toevoegen van enkele indicaties van leegstand.

ARTIKEL 4

Kennisgeving inventarisatie - geen fundamentele wijziging, enkel toevoeging dat men tegen de inventarisatie in beroep kan gaan conform procedure art 7 van het reglement.

SCHRAPPING ARTIKEL 5

Er komt 1 algemene bezwaarprocedure, die wordt uitgelegd in artikel 11bis

ARTIKEL 6

Verduidelijking wanneer er een schrapping is:

- Woning: bij effectieve bewoning of gebruik volgens aanvaarde functie, of bij sloop. Wanneer het pand tijdens de inventarisatie wijzigt van bestemming, is gebruik volgens de nieuwe functie nodig.
- Bij een gebouw geldt dat er een effectief gebruik moet zijn volgens de vergunde functie (bij bestemmingswijzigingen tijdens de inventarisatie dus volgens de nieuwe functie) of bij sloop.

ARTIKEL 7

Hierin wordt opgenomen dat er voor woningen, gebouwen of kamers die 12 opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister, een belasting is verschuldigd.

ARTIKEL 8

Omschrijving van de belastingplichtige - geen wijzigingen.

ARTIKEL 9

Uit analyse van de belastinginkomsten en vergelijking tussen de verschillende gemeenten (Bijlagen 1 en 2), blijkt dat de tarieven laag zijn. Sinds 2010 zijn de tarieven niet meer fundamenteel gewijzigd. Hierdoor heeft de leegstandsheffing zijn activerende karakter voor een stuk verloren.

Sinds 2010 zijn de ABEX index (deze meet de duurte van de bouwmaterialen) en de gezondheidsindex respectievelijk met 55,4% en 41,2 % gestegen.

Uit een vergelijking van het tarief voor ééngezinswoning met de Belfiusclusters 'grote steden en regionale steden' (cluster Genk) en landelijke gemeenten of verstedelijkte plattelandsgemeenten met sterke demografische groei (cluster voor Oudsbergen, As en Zutendaal) blijkt dat de heffing van de GAOZ-gemeenten (1000 €) een flink lager is dan de heffing voor de cluster landelijke gemeenten of verstedelijkte plattelandsgemeenten met sterke demografische groei (1466 € of 46,6% hoger) en de cluster 'grote steden en regionale steden' (2.136 € of 113 % hoger).

Uit analyse van de reglementen van de centrumsteden, valt op het tarief het vaakst tot maximum 4 keer de basisheffing wordt verhoogd. In het huidige reglement wordt dit tot 3 keer beperkt. Uit analyse van de belastinginkomsten tot 2024 blijkt dat op 233 lokale besturen met een belasting op leegstaande woningen, As (nr 171), Oudsbergen (219), Genk (223) en Zutendaal (229) erg laag scoren op vlak van belastinginkomst per 1000 huishoudens, gerangschikt van hoog naar laag.

De GAOZ gemeenten doen jaarlijks een screening van de leegstaande panden. De inventarisatiegraad is goed en al jaren stabiel. Dat blijkt ook uit cijfers van de studie van Bond Beter Leefmilieu rond leegstand in Vlaanderen (Bijlage 4). Het is dus onwaarschijnlijk dat de lagere inkomsten te wijten zijn aan een lage inventarisatie.

Uit deze cijfers blijkt duidelijk dat de belasting op leegstand op niveau van tarifiering en progressie niet voldoende slagkrachtig is om te activeren. Daarom is het aangewezen om een extra verhogende stap in te bouwen en de tarieven te verhogen met 50%:

- Woningen: 1000 € wordt 1500 €
- Kamers: 350 € wordt 550 €
- Gebouwen: 1000 € wordt 1500 €

De onderverdeling op basis van netto vloeroppervlakte voor gebouwen wordt geschrapt. Uit analyse van het leegstandsregister bleek dat 97% van de geïnventariseerde panden tot de categorie 0-200 m² hoorde. De gebruikte indeling is dus niet zinvol en administratief overbodig. De heffingen voor handelspanden, vooral van toepassing voor Genk, lag al veel lager in Genk dan in de centrumsteden. Daar variëren de heffingen voor de duurste zones van 1250 € (Turnhout) tot 4562 € (Mechelen). Door voor een vast tarief te kiezen, wordt een vereenvoudiging doorgevoerd. Het vast tarief betreft een verhoging naar 1.500 € maar ligt een flink stuk onder het gemiddelde voor de centrumsteden (2.662 €). Handelspanden gelegen op een perceel groter dan 500 m² worden ook door de Vlaamse Overheid geïnventariseerd, aangezien zij tot de bedrijfsruimten behoren. Gemeenten inventariseren enkel commerciële gebouwen gelegen op een perceel kleiner dan 500 m² en alle gebouwen met een andere dan een commerciële of economische functie (vb ziekenhuizen, scholen, postkantoren,...).

Er wordt ook een §2 toegevoegd, waardoor de tarieven jaarlijks geïndexeerd worden.

ARTIKEL 10

Vrijstelling bij aanstelling bewindvoerder: verhoging van 2 naar 3 jaar. Dit zijn trage procedures, wat maakt dat 3 jaar een meer billijke termijn is.

Schrapping vrijstelling monument + vrijstelling beschermd stads-of dorpsgezicht. Vrijstellingen die worden toegekend louter omdat een woning of gebouw als erfgoed erkend is, zijn niet proportioneel. Dit zet niet aan tot activatie of herbestemming.

Vrijstelling voor een gerechtelijke procedure wordt verruimd. Vaak blijkt dat woningen niet activeerbaar te zijn zolang ze deel uitmaken van een gerechtelijke procedure. Het goed moet gevrijwaard worden, dus verhuur kan niet toegestaan worden. In geval van huurschade is het niet duidelijk wie ervoor moet opdraaien. Daarom is het wenselijk om de vrijstelling anders te formuleren. Er moet ten eerste sprake zijn dat de woning, kamer of gebouw effectief niet kan gebruikt worden. Er zijn 4 mogelijkheden opgesomd. Bij een verzegeling of een betredingsverbod is dit duidelijk, ook wat betreft de termijn van de vrijstelling. Bij sommige administratieve procedures (onderzoek bodemverontreiniging) kan het pand ook niet geactiveerd worden. Dit werd toegevoegd. Tot slot wordt elke gerechtelijke procedure die het gebruik van een woning of een pand onmogelijk maakt, opgenomen. Voor deze vrijstelling wordt wel een maximaal aantal jaren toegekend (max 5), om te vermijden dat lange procedures worden gebruikt om tijd te winnen en geen leegstandsheffing te betalen.

Voor vrijstellingen op basis van een onteigeningsplan of ruimtelijk uitvoeringsplan wordt gekozen om de vrijstelling wanneer er een voorlopig ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt. Meestal blijkt al snel bij de start van een RUP dat eigenaars van een leegstaand (handels)pand moeilijk nieuwe investeerders of kopers vinden zolang er geen duidelijkheid is over de nieuwe mogelijkheden of stemming. Nieuwe functiewijzigingen toestaan, alvorens de nieuwe bestemmingsvoorschriften gekend zijn, is eveneens soms moeilijk: het beperkt de toekomstige invullingen. Bij de opmaak van een onteigeningsplan kan er een vrijstelling toegekend worden

wanneer er geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd voor een pand. Om stilstand te vermijden wordt de vrijstelling toegekend voor maximum 4 jaar.

Voor wat betreft de vrijstelling voor renovatie via een omgevingsvergunning, werd toegevoegd dat er voor collectieve renovaties van meerdere woningen een vrijstelling tot 6 jaar mogelijk is. Eigenaars moeten dan woningen langere tijd leeg laten staan tot alle woningen in een bouwblok of zone gelijktijdig kunnen gerenoveerd worden.

Bij de vrijstellingen ifv de renovatiesubsidie voor handelspanden (oud °11, nieuw °7) en de databank activering handelspanden (oud °12, nieuw °8), werd de verwijzing naar het betreffende reglement geactualiseerd. Dit artikel is enkel in Genk van toepassing.

Vrijstelling onder oud °13 wordt geschrapt. In het verleden niet gebruikt en te breed geformuleerd. Er zijn geen concrete voorbeelden van BPA's of RUP's die buiten het kernwinkelgebied de herbestemming naar andere functies verhinderen. Voor BPA's ouder dan 15 jaar kan er gemotiveerd worden afgeweken. Het is zinvoller om pas een vrijstelling toe te staan als er een concrete aanpassing van de bestemmingsvoorschriften is opgestart (een ruimtelijk uitvoeringsplan). Dit artikel was enkel in Genk van toepassing.

ARTIKEL 11

Geen wijzigingen

NIEUW ARTIKEL 11bis

In dit artikel wordt 1 beroepsprocedure uitgewerkt die voor de verschillende soorten bezwaren van toepassing zijn. Er kan een bezwaar ingediend worden tegen de inventarisatie, de (weigering tot) schrapping en de (weigering van een) vrijstelling.

ARTIKEL 12

College van burgemeester en schepenen wordt vervangen door beroepsinstantie, wat in se op het zelfde neerkomt bij een eerste bezwaar.

ARTIKEL 13

Geen wijzigingen

NIEUW ARTIKEL 14 - HOGER BEROEP

Artikel werd toegevoegd met uitleg over de wijze waarop men in beroep kan gaan tegen een beslissing van de beroepsinstantie.

Juridische context

Bevoegdheid:

Artikels 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 bepalen dat de gemeenteraad bevoegd is voor deze materie.

Grond:

Grondwet: artikels 170 en 173

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen

Vlaamse Codex Wonen van 2021: artikelen 2.9 - 2.14

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: Titel IV, art 2.1 - 2.32

Omzendbrief KB/ABB 2019/2 van 15 februari 2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Adviezen en inspraak

Over dit punt werd geen advies gevraagd, noch vond er inspraak plaats.

Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen

De uitvoering van dit besluit kadert binnen het meerjarenplan:

- Beleidsdoelstelling: S1B2 Loketdiensten
- Beleidsdoelstelling omschrijving: We optimaliseren onze fysieke en persoonlijke dienstverlening tegen 2031, zodat de indicator 'tevredenheid over loketdiensten' in de gemeentemonitor boven het Vlaamse gemiddelde scoort.
- Actieplan nummer: S1B2P1 - Fysieke dienstverlening garanderen
- Actieplan omschrijving: We garanderen en optimaliseren de fysieke dienstverlening en bieden persoonlijke contacten op locatie aan voor wie dat nodig heeft.
- Actie nummer: S1B2P1A08 Dienstverlening op locatie
- Actie omschrijving: We bieden (administratieve) dienstverlening en hulpverlening aan in onze gebouwen en op locatie.

De geraamde ontvangst voor het uitvoeren van dit besluit werd opgenomen in de kredieten:

- Algemene rekeningnummer: 7375000
- Algemene rekening omschrijving: Krotten/verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen
- Beleidsitem nummer: 002099
- Beleidsitem omschrijving: Algemeen (Fiscale aangelegenheden)
- Bedrag of raming van het krediet: € 45.000,00

Visum

De uitvoering van dit besluit valt niet onder de visumplicht van de financieel directeur.

Stemming, na beraadslaging

Met unanimité van stemmen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad stelt interlokale vereniging Lokaal Woonbeleid GAOZ aan als administratieve entiteit voor de opmaak, het beheer en de actualisatie van het leegstandsregister.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt het gecoördineerde reglement 'Belastingreglement op woningen, gebouwen en kamers die beschouwd worden als leegstaand in het kader van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Lokaal Woonbeleid GAOZ' (= Genk, As, Oudsbergen, Zutendaal)' goed voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

Het gecoördineerde belastingreglement is als volgt:

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.2 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (het "Grond- en Pandendecreet") en artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek verstaan onder:

1° Administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid Lokaal Woonbeleid GAOZ die door de gemeenteraad wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisatie van het gemeentelijk leegstandsregister. De personeelsleden die hiermee gelast zijn, kunnen onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden toegekend krijgen.

2° Administratieve akte: document met een vaste datum dat de leegstand van een gebouw, woning of kamer vaststelt. De datum van de akte is die van de afronding van het onderzoek naar de leegstand.

3° Beroepsinstantie: de beroepsinstantie in kader van dit reglement is het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oudsbergen.

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.

Indien het bebouwd onroerend goed gelegen is op 1 kadastraal perceel, maar niet toebehoort aan 1 en dezelfde eigenaar in volle eigendom en bestaat uit verschillende zelfstandige entiteiten met een afzonderlijk kadastraal inkomen, dan is het Decreet van 19 april 1995 houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, niet van toepassing. De verschillende entiteiten worden ieder afzonderlijk als gebouw beschouwd.

Een gebouw dat benoemd wordt als handelshuis wegens haar kadastrale aard, wordt niet als woning beschouwd, maar als gebouw.

Een groep van assistentiewoningen wordt niet als woning beschouwd, maar als een gebouw.

5° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw, kamer of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven.

6° Kamer: een woongelegenheden waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheden en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongelegenheden deel uitmaakt.

7° Leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen en kamers die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 94 van het Decreet Ruimtelijke Ordening, of milieuvergunning of melding in de zin van het Decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. 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 woongedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is afsplitsbaar indien het na slopen afsplitsbaar indien het na de sloop van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten. Gebouw noch woongedeelte kunnen worden opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister.

Een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien het gebouw binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

8° Leegstaande kamer: kamer die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie, of de functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik met zich meebrengen.

Een nieuwe kamer wordt als leegstaand beschouwd indien de kamer binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

9° Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie, die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;
- hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt en die hiervoor een omgevingsvergunning heeft. Deze functies bestaan uit:
 - opslagruimte of dienstruimte in functie van aanleunende of bovenliggende handelsactiviteit; losstaande opslagruimte wordt niet aanvaard als functie;
 - diensten (vb. kapper, makelaar, arts, schoenmaker, fotograaf, ...);
 - handelsfunctie;
 - kantoorruimte;
 - gebruik voor socio-culturele doeleinden, waardoor de woning afdoende benut en onderhouden wordt.

De lijst van voorbeelden is niet limitatief.

Het effectief en niet-occasioneel gebruik moet ondubbelzinnig kunnen aangetoond worden. De onderzoeker beoordeelt ter plekke en aan de hand van documenten en andere bewijsstukken het effectieve en niet-occasionele karakter van de functie. Het effectieve en niet-occasionele karakter van de functie kan blijken uit volgende kenmerken (niet-limitatieve lijst):

- vaste openingsuren;
- registratie in het KBO van een dienst of handelsfunctie;
- aansluiting op nutsvoorzieningen, met een significant verbruik;
- ingerichte ruimte in functie van de uitvoering van de activiteit;
- duidelijke contactgegevens of website;
- huurovereenkomst.

Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie of een andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik met zich mee brengt.

10° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen, kamers en woningen als vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.

11° Netto vloeroppervlakte (NVO): de vloeroppervlakte die daadwerkelijk door de gebruiker wordt gebruikt, volgens normering NBN B 06-002. Dit is de binnenmuurse oppervlakte, exclusief alle bouwelementen.

Definitie van de Netto Vloeroppervlakte volgens normering NBN B 06-002:

Als netto vloeroppervlakte van een gebouw neemt men de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende constructiedelen. Ze wordt berekend als het verschil tussen de bruto-oppervlakte (*het resultaat van de buitencontour van de constructie-elementen die het gebouw begrenzen op het niveau*) en de constructie-oppervlakte (*de oppervlakte van de horizontale doorsnede van de verticale constructiedelen bv. muren, kolommen, niet toegankelijk schachten, enz.*).

De vloeroppervlakte ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwanden en aanverwante elementen behoren allen tot de netto vloeroppervlakte. Die oppervlaktes aanwezig op verschillende niveaus moeten afzonderlijk in rekening worden gebracht met uitzondering van vides groter dan 4 m².

De oppervlakte ingenomen door ramen en deuren, raamnissen tot op de grond die groter zijn dan 0,50 m² mogen in rekening worden gebracht.

Er dient zich steeds een minimale vrije hoogte van 1,50 m boven de vloeroppervlakte te bevinden. Oppervlaktes waar er slechts een vrije hoogte beschikbaar is die kleiner is dan 1,50 m, worden niet in rekening gebracht.

12° Ongeschikt en/of Onbewoonbaar verklaard: woningen en kamers die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en uitvoeringsbesluit, of die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de wet van 24 juni 1988 houdende de Nieuwe Gemeentewet.

13° Ramp: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de eigenaar en waardoor de schade aan de woning of het gebouw dermate is dat het gebruik onmogelijk is door brand, storm, ongeval, et cetera.

14° 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.

15° Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum in het leegstandsregister, zolang het gebouw en/of de woning en/of kamer niet uit het leegstandsregister is geschrapt.

16° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 1, artikel 1.3, 66°).

17° Zorgwoning: woonvorm waarbij een zorgbehoevende persoon inwoont bij bloed- of aanverwanten of derden die voldoet aan de definitie uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 4.1.18°). Indien ze niet voldoet, dient de aanvrager van een vrijstelling de zorgband en zorgbehoefte afdoende te staven aan de hand van bewijsstukken (vb. aanvraag aanpassingspremie, zorgfondsnummer, uitkering mindervaliden, ...). Bij twijfel wordt een plaatsbezoek uitgevoerd.

Artikel 2 - Leegstandsregister

§1 De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke inventarissen:

- een inventaris "leegstaande gebouwen";
- een inventaris "leegstaande woningen en kamers".

Een woning of kamer die opgenomen is in de inventaris "ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen" wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

Een woning of kamer die eerst is opgenomen in het leegstandsregister, kan nadien wel opgenomen worden in de inventaris "ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen".

Een gebouw dat of een woning of kamer die door de gemeente is geïnventariseerd als verwaarloosd, kan eveneens worden opgenomen in het leegstandsregister. Het omgekeerde kan ook.

Gebouwen, kamers en woningen die opgenomen zijn in de gemeentelijke inventaris tweede verblijven worden geschrapt uit die inventaris tweede verblijven, op het moment dat ze worden geïnventariseerd als leegstaand gebouw, leegstaande kamer of leegstaande woning. Het omgekeerde kan ook.

§2 In elke inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of gebouw;
- 3° de identiteit en het adres van de eigenaar(s);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

§3 Het leegstandsregister kan geraadpleegd worden volgens de bepalingen uit de Wet Openbaarheid van Bestuur van 11 april 1994 en het Bestuursdecreet van 7 december 2018. De persoon die het register wil raadplegen, dient een verzoek te richten naar:

- info@oudsbergen.be of 089 81 01 00;

Telefonisch kan er enkel meer uitleg gevraagd worden. Indien men effectief stukken opvraagt, dient dit steeds schriftelijk te gebeuren.

De gegevens uit het leegstandsregister mogen niet worden hergebruikt, gepubliceerd of verder verspreid worden, tenzij de gemeente Oudsbergen hiervoor expliciet toestemming geeft.

Artikel 3 - Inventarisatie van leegstand

§1 Onverminderd de toepassing van 89bis van het Wetboek van Strafvordering en artikel 8 Europees Verdrag van de Rechten van de Mens, heeft de administratie toegang tot de bedrijfsruimten, gebouwen, woningen en kamers om alle voor de inventarisatie noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten.

§2 De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden 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 gemeenteheffingen.

§3 Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als inventarisatiedatum.

Zolang de bezwaartermijn niet verstreken is, wordt de opname als voorlopig beschouwd. De opname wordt definitief na het verstrijken van de bezwaartermijn of bij een verwerping van het beroepschrift.

Voor leegstaande gebouwen wordt in de administratieve akte de geschatte netto-vloeroppervlakte opgenomen. Deze schatting gebeurt op basis van een uitpandig onderzoek en beschikbare administratieve of kadastrale gegevens. De eigenaar kan een correctie aanvragen op basis van een opmetingsplan of andere relevante documenten.

§4 De vaststelling van leegstand gebeurt op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet limitatieve lijst:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het ontbreken van een aangifte van een tweede verblijf;
- het niet kunnen voorleggen van een schoolattest voor een studentenkamer, zoals bepaald in het kamerreglement van de stad Genk;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang, dichte begroeiing, ...;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als "te huur" of "te koop";
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorziening dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent
- ontbreken van een actief vestigingsnummer of ondernemingsnummer op het betreffende adres in de kruispuntbank voor ondernemingen;
- het opeenvolgend voorkomen van het gebouw binnen de screening van de stad Genk voor handelspanden (momenteel gebaseerd op jaarlijkse Locatus-gegevens);
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand;
- het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het

- gebouw waaruit blijkt dat er geen sprake kan zijn van een actieve handelsuitbating;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die aanduiden wanneer de consument er terecht kan;
- het ontbreken van een naam of een logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;
- feitelijke vaststellingen die aanleiding geven tot een vermoeden van leegstand (langdurig neergelaten rolluiken, gesloten deur, afwezigheid van uitrustingsmateriaal, gebruik als opslagplaats, een volle brievenbus, verwaarloosde tuin, ...);
- het niet betalen van gemeentelijke belastingen, gelinkt aan de uitbating of bewoning;
- het niet bemeubeld zijn van de woning;
- het onafgewerkt zijn van de ruwbouw;
- het slecht of niet onderhouden zijn van de tuin.

Artikel 4 - Kennisgeving van inventarisatie

De eigenaar wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat minimaal:

- de administratieve akte die het beschrijvend verslag omvat;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister en de mogelijke gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de voorwaarden voor vrijstelling van de heffing of schrapping uit het leegstandsregister.

Tegen de beslissing tot inventarisatie kan de eigenaar beroep aantekenen volgens de procedure bepaald in artikel 11bis.

Artikel 5 - ... [opgeheven]

Artikel 6 - Schrapping uit het gemeentelijke leegstandsregister

§1 Een woning of een kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt in volgende gevallen:

- een eigenaar bewijst dat de woning of kamer gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden ononderbroken bewoond is of aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, 8° en 1, 9°. Wanneer een woning of kamer tijdens de inventarisatieperiode van bestemming wijzigt via een omgevingsvergunning, geldt een gebruik volgens de nieuwe functie.
- de woning of de kamer werd gesloopt.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters, een proces-verbaal einde der werken of desgevallend na een plaatsbezoek. De administratie controleert tijdens het plaatsbezoek de ingebruikname tweemaal, met minstens 6 maanden tussen beide controles. De administratie kan een tussentijdse controle uitvoeren. Indien tijdens een controle wordt vastgesteld dat de woning of kamer niet bewoond wordt, dan wordt de procedure tot schrapping stopgezet.

§2 Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt in volgende gevallen:

- een eigenaar bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, °7, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Wanneer een gebouw tijdens de inventarisatieperiode van bestemming wijzigt via een omgevingsvergunning, geldt een gebruik volgens de nieuwe functie.
- het gebouw werd gesloopt.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data, een proces-verbaal einde der werken of desgevallend na een plaatsbezoek. De administratie controleert de ingebruikname tweemaal, met minstens 6 maanden tussen beide controles. De administratie kan een tussentijdse controle uitvoeren. Indien tijdens een controle wordt vastgesteld dat het gebouw niet gebruikt wordt, dan wordt de procedure tot schrapping stopgezet.

Een (handels)huurovereenkomst kan nooit als enig bewijs gelden voor de beëindiging van de

leegstand van een gebouw of woning of kamer, aangezien deze geen zekerheid geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.

§3 Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de eigenaar een gemotiveerd verzoek aan de administratie. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte van het gebouw, kamer of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig artikel 6 §1 die aantonen dat de woning, de kamer of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de zending gehanteerd.

Het verzoek tot schrapping kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- E-mail: info@woningaz.be
- Post: IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ, Stadsplein 1, 3600 Genk

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van orde van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. Indien een plaatsbezoek nodig is, dan neemt de administratie een beslissing binnen een termijn van negentig dagen volgend op het laatste plaatsbezoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing.

§4 Tegen de beslissing tot weigering of toekenning van schrapping kan de eigenaar beroep aantekenen volgens de procedure bepaald in artikel 11bis.

Artikel 7 - Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§ 1 Voor de aanslagjaren 2026-2031 wordt een gemeentebelasting gevestigd op de kamers, woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 2 De belasting voor een leegstaande kamer, woning of een leegstaand gebouw is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat die kamer, woning of dat gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Zolang de leegstaande kamer, het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 8 - Belastingplichtige

§ 1 De belasting is verschuldigd door de eigenaar betreffende de leegstaande kamer, het leegstaande gebouw of de leegstaande woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

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

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

§ 2. Ingeval van mede-eigendom wordt de belasting gevestigd in verhouding tot het wettelijk aandeel van elk van de belastingplichtigen in de woning, de kamer of het gebouw. De mede-eigenaars zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§ 3. 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 het leegstandsregister.

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 eigenaar.

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

van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 9 - Tarief van de heffing

§1 De belasting bedraagt:

- Voor een gebouw: € 1.500,00
- Voor een woning
 - Grondgebonden ééngezinswoning: € 1.500,00
 - Flat of andere woningen: € 1.100,00
- Voor een kamer: € 550,00

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

- Voor een gebouw: € 3.000,00
- Voor een woning
 - Grondgebonden ééngezinswoning: € 3.000,00
 - Flat of andere woningen: 2.200,00
- Voor een kamer: € 1.100,00

*Indien het gebouw of de woning een **derde** opeenvolgende termijn van twaalf maanden op het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:*

- Voor een gebouw: € 4.500,00
- Voor een woning
 - Grondgebonden ééngezinswoning: € 4.500,00
 - Flat of andere woningen: € 3.300,00
- Voor een kamer: € 1.650,00

*Indien het gebouw of de woning een **vierde of langere** opeenvolgende termijn van twaalf maanden op het leegstandsregister staat, bedraagt de belasting:*

- Voor een gebouw: € 6.000,00
- Voor een woning
 - Grondgebonden ééngezinswoning: € 6.000,00
 - Flat of andere woningen: € 4.400,00
- Voor een kamer: € 2.200,00

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

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

Artikel 10 - Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie via volgende kanalen:

- Email: Info@woningaoz.be;
- Post: IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ, Stadsplein 1, 3600 Genk

De eigenaar die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 10 §3-4 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.

§2. Een beroep tegen het weigeren of toekennen van de aanvraag tot vrijstelling, kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure in artikel 11bis.

§ 3. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

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

2° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar na de aanstelling van een bewindvoerder, te rekenen vanaf de datum van het vonnis.

3° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar eigenaar is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum van de notariële akte. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan rechtspersonen waarin de vroegere eigenaar participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.

§ 4. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1° (..)

2° (..)

3° Gelegen binnen de grenzen van een plangebied waarvoor door de bevoegde overheid een voorlopig onteigeningsbesluit genomen werd of waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.

De vrijstelling geldt tot 1 jaar na de voorlopige goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat verband houdt met de beoogde onteigening. De vrijstelling kan maximaal voor 4 jaar worden toegekend.

Gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan en waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd door de bevoegde overheid. Dit laatste moet blijken uit een beslissing van de bevoegde overheid.

De vrijstelling geldt vanaf de voorlopige vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan tot 1 jaar na de voorlopige goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De vrijstelling kan maximaal voor 4 jaar worden toegekend.

4° (..)

5° (..)

6° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande 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: de vrijstelling geldt zolang het pand verzegeld is;
- een betredingsverbod: de vrijstelling geldt zolang het betredingsverbod van toepassing is;
- een gerechtelijke procedure: de vrijstelling start vanaf het moment dat de procedure is opgestart en op de rol is verschenen bij een bevoegde rechtbank; de vrijstelling loopt tot een periode van 2 jaar na het vonnis ten gronde, met een maximum van 4 jaar; deze vrijstelling kan slechts 1 maal toegepast worden;
- een andere administratieve procedure die het effectief gebruik van het pand onmogelijk maakt: de vrijstelling kan enkel worden toegekend als de ernst van de zaak de normale ingebruikname van het onroerend goed verhindert.

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 drie jaar. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de eigenaar tweemaal een verlenging van de vrijstelling verkrijgen van 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. Indien 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 vrijstelling mogelijk met een vrijstelling op basis van artikel 10 §4 9°.

Indien de eigenaar meerdere woningen tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, is een vrijstelling mogelijk voor maximaal 6 opeenvolgende jaren. De eigenaar moet jaarlijks rapporteren over de voortgang op het lokaal woonoverleg. Het woonoverleg geeft een advies aan het college van burgemeester en schepenen over de voortgang. Als er geen voortgang is het sloop- of renovatieproject, kan de vrijstelling niet worden vernieuwd.

9° Gerenoveerd wordt en hiervoor een renovatienota voorgelegd wordt waaruit blijkt dat de eigenaar de nodige renovatiewerken zal uitvoeren waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist, en die goedgekeurd wordt door de administratie. De vrijstelling gaat in vanaf de datum van goedkeuring van de renovatienota.

Als de belastingplichtige tijdens de termijn van twee maanden na kennisgeving van de administratieve akte een renovatienota voorlegt (bij voorkeur via standaardformulier dat ter beschikking gesteld wordt door de administratie) waaruit o.m. blijkt dat de werkzaamheden al zijn aangevat vóór de datum van de kennisgeving, op basis waarvan de eerste inventarisatie van het gebouw en/of de woning gebeurt, dan gaat de vrijstelling in op de datum van de inventarisatie in plaats van op de datum waarop de renovatienota goedgekeurd wordt.

De periode van vrijstelling duurt 3 jaar. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de eigenaar tweemaal een verlenging van de vrijstelling verkrijgen van 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.

Indien 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 vrijstelling mogelijk met artikel 10 §4 8°.

10° (..)

11° Gelegen is op het grondgebied van Genk binnen het toepassingsgebied van het stedelijk reglement betreffende het toekennen van een subsidie tot commerciële invulling en verfraaiing en optimalisatie van handels-, horecapanden en buurtwinkels 2023-2026, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 december 2022.

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 twee jaar, te rekenen vanaf de datum van het collegebesluit, betreffende de principiële goedkeuring van de premie-aanvraag. De vrijstelling kan slechts één maal per 5 jaar worden aangevraagd.

12° Opgenomen is in de stedelijke databank handelspanden van de afdeling Economie, waarvan de modaliteiten werden goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 april 2017, inbegrepen eventuele latere wijzigingen. De vrijstelling gaat in vanaf de ondertekening door de houder van het zakelijk recht van het handelspand van de werkingsmodaliteiten van de databank. De vrijstelling duurt tot de schrapping van het gebouw uit de stedelijke databank, waarvan sprake. De vrijstelling kan slechts worden toegepast zolang er een geldig conform het stedelijk reglement betreffende de databank voor handelspanden i.f.v. leegstandsbestrijding, goedgekeurd door de gemeenteraad van 21 september 2021. De vrijstelling gaat in vanaf de ondertekening door de eigenaar van het handelspand van de werkingsmodaliteiten van de databank. De vrijstelling duurt tot de schrapping van het gebouw uit de stedelijke databank, waarvan sprake.

13° (...)

14° Naakte of volle eigendom is van:

- het OCMW;
- het stads- of gemeentebestuur;
- een autonoom gemeentebedrijf voor haar taken en activiteiten die niet van industriële of commerciële aard zijn.

15° Deel uitmaakt van een sociaal woonproject dat aangemeld is bij de VMSW 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.

Artikel 11 - Inkohiering

§1 De vestiging van de aanslag ten laste van de belastingplichtige (volgens artikel 8) en de inkohiering 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 11bis - Beroep betreffende het leegstandsregister of de vrijstellingen

§1 Binnen een termijn van dertig dagen ingaand de dag na de datum van de poststempel, kan een eigenaar bij de beroepsinstantie een bezwaar aantekenen tegen:

- een beslissing om een gebouw, woning of kamer op te nemen in het leegstandsregister;
- een beslissing om een gebouw, woning of kamer al dan niet te schrappen uit het leegstandsregister;
- een beslissing om een gebouw, woning of kamer een vrijstelling van de belasting toe te kennen of te weigeren.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de aanwijzing van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning/kamer waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de inventarisatie, de (weigering tot) schrapping of de vrijstelling van het gebouw of de woning/kamer ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de zending gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de eigenaar, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat.

De indiener voegt bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken die hij of zij nodig acht.

§2 Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden. De indiener moet de intrekking van het oude beroepschrift vermelden in het vervangende beroepschrift.

§3 Elk inkomend beroepschrift wordt in het gemeentelijk leegstandsregister geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4 Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen van dit reglement; of
- als het beroepschrift niet uitgaat van een eigenaar of zijn vertegenwoordiger; of
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5 Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de administratie dit onverwijld mee aan de indiener met de vermelding dat de procedure als afgehandeld wordt beschouwd.

§6 Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op basis van bewijsstukken of met een plaatsbezoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep is ongegrond als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het plaatsbezoek.

§7 De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en bezorgt zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na de datum van het beroepschrift.

§8 Indien de beslissing tot opname in het gemeentelijk leegstandsregister, tot (weigering van de) schrapping of de (weigering tot) vrijstelling niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de eigenaar onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw, de woning of de kamer in de gemeentelijk leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

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

- E-mail: info@oudsbergen.be
- Post: College van burgemeester en schepenen, Dorpsstraat 44, 3670 Oudsbergen

Artikel 12 - Bezwaar tegen de belasting

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag bezwaar indienen bij de beroepsinstantie.

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: info@oudsbergen.be
- Post: College van burgemeester en schepenen, Dorpsstraat 44, 3670 Oudsbergen

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

Het 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 alsmede het voorwerp van het bezwaarschrift en een duidelijke motivering.

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.

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

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.

Artikel 13 - ... [opgeheven]

Artikel 14 - Hoger beroep

Indien de belastingplichtige of de eigenaar of zijn of haar vertegenwoordiger niet akkoord gaat met een beslissing van de beroepsinstantie, dan kan deze de beslissing aanvechten voor de rechtbank van eerste aanleg.

De termijn om in hoger beroep te gaan bedraagt 3 maanden na de kennisgeving van de beslissing door de beroepsinstantie.

Een hoger beroep kan enkel ingediend worden als de beroepsmiddelen bij de gemeente of de beroepsinstantie zijn uitgeput.

Artikel 3

Tegen dit besluit kan een bezwaarschrift ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk en gemotiveerd ingediend worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde dag volgend op de datum van verzending van dit besluit, of vanaf de datum van kennisname.

Na de beslissing op het bezwaarschrift kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg (Rechtbank van eerste aanleg, Parklaan 25 / 2, 3500 Hasselt) overeenkomstig het bovengenoemde decreet.

Artikel 4

Dit besluit wordt overeenkomstig de bepalingen uit artikels 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur bekendgemaakt op de website van de gemeente Oudsbergen.

De gemeenteraad bezorgt een afschrift van dit besluit aan de interlokale vereniging Lokaal Woonbeleid GAOZ.

Namens de gemeenteraad

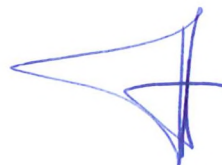
(get.) Joris Neyens
algemeen directeur

(get.) Michel Creemers
voorzitter

Voor eensluidend afschrift



Joris Neyens
algemeen directeur



Ilse Wevers
burgemeester