

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) voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025

Gemeenteraad 17 december 2019

Gewijzigd in gemeenteraad 21 december 2021

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").

Voor de toepassing van dit reglement wordt specifiek verstaan onder:

1° Administratie: de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van het gemeentelijk leegstandsregister.

2° 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 houder van het zakelijk recht 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.

2° Inventarisatiedatum: de datum waarop het gebouw, kamer of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt ingeschreven.

3° Kamer: een woongelegenheid waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woongelegenheid deel uitmaakt.

4° 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 van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na slopen van de overige gedeeltes kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

5° 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.

6° Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of volgende functies die een effectief en niet-occasioneel gebruik met zich meebrengen:

- Dienstig als opslagruimte of dienstruimte in functie van aanleunende of bovenliggende handelsactiviteit. Losstaande opslagruimte wordt niet aanvaard als functie.
- Ambachtelijke diensten (vb. kappers, schoonheidsinstituten, schoenmakers, fotografen,...).
- Zakelijke diensten (vb. verzekeringen, financiële diensten,...).
- Particuliere diensten (vb. reisbureau, makelaar, arts,...).
- Handelsfunctie of kantoorruimte.
- Een actieve handelsuitbating (minstens 3 dagen per week geopend).
- Gebruik voor socio-culturele doeleinden, waardoor de woning afdoende benut en onderhouden wordt.

De lijst van voorbeelden is niet limitatief. De onderzoeker beoordeelt ter plekke en aan de hand van documenten ter staving het effectieve en niet-occasionele karakter van de functie.

7° Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen, kamers en woningen als vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.

8° Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning of kamer wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning of kamer beschouwd indien dat gebouw of die woning of kamer binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.

9° 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.

10° Ongeschikt en/of Onbewoonbaar verklaard: woningen en kamers die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard op basis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, of die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de wet van 24 juni 1988 houdende de Nieuwe Gemeentewet.

11° 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.

12° 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.

13° Tweede verblijf: elke private woning, kamer of gebouw die of dat voldoet aan de begripsomschrijving in het gemeentelijk belastingreglement op tweede verblijven.

14° 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.

15° Woning: een goed vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

16° Eigenaar: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

1. de volle eigendom;
2. het recht van opstal of van erfpacht;
3. het vruchtgebruik;
4. het recht van bewoning.

17° Zorgwoning: woonvorm waarbij een zorgbehoevende persoon inwoont bij bloed- of aanverwanten of derden ter ondersteuning van de zorgbehoefte. Deze woonvorm voldoet aan de definitie terzake 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.

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.

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;
- 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.

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.

Artikel 5 - Beroep tegen inventarisatie

§1 Binnen een termijn van dertig dagen ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een eigenaar bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. 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 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 of als advocaat-stagiair.

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

§2 Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§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 in artikel 5§1 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 beroepsinstantie 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 stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7 Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift.

§8 Indien de beslissing tot opname in het gemeentelijk leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de eigenaar onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning 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@woningaoz.be
- Post: College van burgemeester en schepenen, Stadsplein 1, 3600 Genk

Artikel 6 - Schraping uit het gemeentelijke leegstandsregister

§1 Een woning of een kamer wordt uit het leegstandsregister geschrapt als 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°.

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 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.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als 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.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data 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 echter nooit als bewijs gelden voor de beëindiging van de leegstand van een gebouw of woning of kamer, aangezien deze geen enkele aanwijzing geeft omtrent de effectieve benutting van het gebouw.

§2 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@woningaoz.be
- Post: College van burgemeester en schepenen, 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.

§3 Tegen de beslissing tot weigering van schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure bepaald in artikel 5.

Artikel 7 - Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

§ 1 Voor de aanslagjaren 2020-2025 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 houder van het zakelijk recht.

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 [gewijzigd gemeenteraad 21/12/2021; treedt in werking 01/01/2022]

De belasting bedraagt:

- Voor een gebouw
 - netto vloeroppervlakte kleiner dan of gelijk aan 200 m²: € 400,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 200 m² en kleiner dan of gelijk aan 400 m²: € 500,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 400 m² en kleiner dan of gelijk aan 2.000 m²: € 750,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 2.000 m²: € 1.000,00.
- Voor een woning
 - Grondgebonden ééngezinswoning: € 1.000,00;
 - Flat of andere woningen: € 700,00.
- Voor een kamer
 - Kamer: € 350,00.

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

- Voor een gebouw
 - netto vloeroppervlakte kleiner dan of gelijk aan 200 m²: € 800,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 200 m² en kleiner dan of gelijk aan 400 m²: € 1.000,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 400 m² en kleiner dan of gelijk aan 2.000 m²: € 1.500,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 2.000 m²: € 2.000,00.
- Voor een woning
 - Grondgebonden ééngezinswoning: € 2.000,00;
 - Flat of andere woningen: € 1.400,00.
- Voor een kamer
 - Kamer: € 700,00.

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

- Voor een gebouw
 - netto vloeroppervlakte kleiner dan of gelijk aan 200 m²: € 800,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 200 m² en kleiner dan of gelijk aan 400 m²: € 1.000,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 400 m² en kleiner dan of gelijk aan 2.000 m²: € 1.500,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 2.000 m²: € 2.000,00.
- Voor een woning
 - Grondgebonden ééngezinswoning: € 3.000,00;
 - Flat of andere woningen: € 2.100,00.
- Voor een kamer
 - Kamer: € 1.050,00.

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

- Voor een gebouw
 - netto vloeroppervlakte kleiner dan of gelijk aan 200 m²: € 1.200,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 200 m² en kleiner dan of gelijk aan 400 m²: € 1.500,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 400 m² en kleiner dan of gelijk aan 2.000 m²: € 2.250,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 2.000 m²: € 3.000,00.
- Voor een woning
 - Grondgebonden ééngezinswoning: € 3.000,00;
 - Flat of andere woningen: € 2.100,00.
- Voor een kamer
 - Kamer: € 1.050,00.

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

- Voor een gebouw
 - netto vloeroppervlakte kleiner dan of gelijk aan 200 m²: € 1.600,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 200 m² en kleiner dan of gelijk aan 400 m²: € 2.000,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 400 m² en kleiner dan of gelijk aan 2.000 m²: € 3.000,00;
 - netto vloeroppervlakte groter dan 2.000 m²: € 4.000,00.
- Voor een woning
 - Grondgebonden ééngezinswoning: € 3.000,00;
 - Flat of andere woningen: € 2.100,00.
- Voor een kamer
 - Kamer: € 1.050,00.

Artikel 10 - Vrijstellingen

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

- Info@woningaz.be;
- Stad Genk, t.a.v. Dienst Wonen, Stadsplein 1, 3600 Genk

De houder van het zakelijk recht 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.

[gewijzigd gemeenteraad 21/12/2021; treedt in werking 01/01/2022]

§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 5.

§ 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 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 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 houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap.

§ 4. Een vrijstelling wordt verleend indien 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 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° Krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

5° Deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap.

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 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.

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.

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 2 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.

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° Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode.

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 van handelspanden 2017-2019', zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 22 december 2016 en eventuele latere wijzigingen.

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, i.f.v. leegstandsbestrijding, 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 reglement is met betrekking tot deze databank.

13° Niet gelegen is in het kernwinkelgebied, zoals vervat binnen de modaliteiten van de stedelijke databank handelspanden, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 april 2017, maar waarvan de herbestemming naar niet-commerciële invullingen wordt verhinderd door bepalingen uit een Bijzonder Plan van Aanleg of een Ruimtelijk Uitvoeringsplan. De vrijstelling wordt verleend indien de eigenaar kan aantonen dat er inspanningen

geleverd zijn om het gebouw te activeren. Deze inspanningen kunnen bestaan o.a. uit het substantieel verlagen van de huurprijs, het investeren van minstens € 5.000,00 excl. btw in de verfraaiing van de handelszaak, het deelnemen aan initiatieven of studies van de stad Genk inzake activering van handelspanden, Deze opsomming is niet limitatief.

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 12 - Bezwaar tegen de belasting

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan tegen zijn aanslag bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

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 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 - *[geschrapt gemeenteraad 21/12/2021; treedt in werking 01/01/2022]*