



**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN  
VAN DE GEMEENTERAAD**

**openbare zitting van:** 20/12/2021  
**aanwezig:** Marco Goossens, burgemeester-voorzitter;  
René Leyssen, Ilse Wevers, Kurt Plessers, Lydie Jacobs, Lieve Dierickx, Jo Seutens, Bart Beelen, Hanne Schrooten, Rob Haex, Katy Craeghs, Renaud Hamal, Jan Schonkeren, Kristel Schrooten, Frieda Gijbels, An Knoops, Sara Nies, Michel Creemers, Lotte Janssen, Ivan Roosen, Petra Vandewinkel, Lut Witters en Jorn Neyens, raadsleden;  
en Guy Bodeux, algemeen directeur  
**verontschuldigd:** Benny Spreeuwers, Raf Vliegen, Stijn Willems en Vanita Mertens, raadsleden

**Goedkeuring van het reglement inzake inventarisatie van en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen in het kader van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Lokaal Woonbeleid GAOZ' (= Genk, As, Oudsbergen, Zutendaal) voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025**

---

<b>contactpersoon</b>	<b>functie</b>	<b>e-mail</b>	<b>dossier</b>
Inge Reumers	deskundige vergunningen	inge.reumers@oudsbergen.be	AD21.000404

**Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten**

Het bestrijden van verwaarloosde woningen en gebouwen is sinds 1 januari 2017 een gemeentelijke bevoegdheid. Tot en met het jaar 2016 omvatte de Vlaamse inventaris verkrotting een lijst met verwaarloosde woningen en gebouwen, waaraan een heffing was gekoppeld. Deze gewestelijke lijst en de bijhorende heffing bestaan sindsdien niet meer. De laatste aanslag (voor het jaar 2016) is begin 2017 naar eigenaars van verwaarloosde woningen en gebouwen verstuurd.

Het decreet van 23 december 2016, van kracht sinds 1 januari 2017, wijst de bevoegdheid niet alleen aan gemeenten toe, maar laat hen ook zelf beslissen of ze verwaarloosde woningen en gebouwen registreren en aanpakken. Er bestaat slechts een zeer beperkt Vlaams kader, dat vastgelegd is in artikel 25 van het Heffingsdecreet.

Medio 2020 hadden reeds 212 gemeenten (op 300) een belasting op verwaarlozing.

**Argumentatie**

De gemeente Oudsbergen beschikt over een reglement inzake de inventarisatie en belasting op woningen, gebouwen en kamers, die beschouwd worden als leegstaand in het kader van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Lokaal Woonbeleid GAOZ' (= Genk, As, Oudsbergen, Zutendaal). Een kordaat beleid tegen leegstand kan vermijden dat panden verwaarloosd raken. Hoewel leegstandsbeleid zeker een belangrijke troef is om verwaarlozing te helpen voorkomen, is dit verre van sluitend. Verwaarlozing is iets anders dan hardnekkige leegstand. Leegstand gaat over het ontbreken van enig gebruik, terwijl verwaarlozing gaat over de toestand van een pand, terwijl het net zo goed nog in gebruik kan zijn.

Verwaarlozing is nochtans de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk. Dat betekent een verarming, niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente, die er alle belang bij heeft dat zij het woningen- en gebouwenbestand op haar grondgebied in bruikbare toestand houdt. Een beleid tegen verwaarlozing is een middel om wantoestanden te voorkomen.

Verwaarlozing - verwaarloosde gebouwen en woningen:

- creëren een gevoel van onveiligheid,
- trekken vandalisme en vervuiling aan,
- maken het onaantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of buurt om hun woningen te renoveren of te verbeteren,
- brengen de verloedering van het straatbeeld en de buurt met zich mee en hebben mogelijk een negatieve impact op de waarde van de omliggende panden, ...
- gebouwen minder of niet bruikbaar zijn voor hun functie, waardoor ze ruimte in beslag nemen zonder die optimaal te benutten, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken steeds toeneemt,

Via de deelname aan de intergemeentelijke vereniging en via de goedkeuring van de subsidieaanvraag door de gemeenteraad verklaart de gemeente Oudsbergen zich akkoord met de inhoud van het BVR Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018 en verbindt zich tot het naleven en uitvoeren van de bepalingen ervan. In de aanvullende actie 2\_6 engageert de gemeente Oudsbergen zich tot het opsporen, registreren en aanpakken van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Het EERSTE deel van het reglement legt de regels vast rond het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ is belast met het toezicht op en uitvoering van het inventarisgedeelte. Daarbij wordt volgende werkwijze gehanteerd:

- **Vaststelling van de verwaarlozing.**

De screening van de verwaarlozing van een woning of gebouw gebeurt aan de hand van een technisch verslag. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor 3 punten, van categorie II voor 6 punten, van categorie III voor 10 punten.

Een puntenverslag is makkelijker om mee te werken in het beoordelen van verwaarlozing. Een technisch verslag heeft het karakter van een afvinklijst van punten waarop men moet letten bij het beoordelen van de verwaarlozing. Het eindoordeel volgt automatisch uit de optelsom. Een puntenverslag geeft een compleet overzicht van de gebreken en tekenen van verval, ongeacht of ze zwaar wegen of niet, wat voor een eigenaar een instrument kan vormen om zijn pand te herstellen.

Indien een woning of een gebouw tussen de 10 en 14 punten op het technisch verslag scoort, wordt een verwittiging aan de belanghebbende gestuurd, ter aanmaning de toestand van het pand te verbeteren. Er is voor de aanmaning gekozen om woningen en gebouwen met een matige verwaarlozing sneller te sensibiliseren voordat de situatie verergert.

Indien een woning of een gebouw  $\geq 15$  punten scoort, wordt een administratieve akte tot vaststelling verwaarlozing opgemaakt.

- **Inventarisatie**

De woning of het gebouw wordt de vijfde dag na het verstrijken van de bezwaartermijn of bij een ongegrond bezwaar opgenomen in de inventaris, met als inventarisdatum de datum waarop de administratieve akte tot de vaststelling van de verwaarlozing werd opgemaakt.

- **Kennisgeving van de voorgenomen inventarisatie.**

De inventarisbeheerder schrijft de eigenaars aan en geeft de mogelijkheid om de voorgenomen opname in de inventaris van verwaarlozing te betwisten. Het reglement voorziet in een kennisgeving van de inventarisatie aan de eigenaar(s) via een cascade: in eerste instantie aan de officiële woonplaats van de eigenaar, bij gebrek daaraan aan een niet-officiële gekende woonplaats (verblijfsadres) en in uiterste geval geadresseerd aan het te inventariseren pand. Zo kan worden vermeden dat panden waarvan de eigenaar (bewust of onbewust) onvindbaar is, aan de inventarisatie ontsnappen.

- **Bezwaar tegen de voorgenomen inventarisatie.**

Bij een beslissing die mogelijk negatieve gevolgen heeft, moet de mogelijkheid bestaan om verhaal in te brengen. De formaliteiten en termijnen van de bezwaarprocedure zijn uniform met de leegstandsprocedure.

- **Schrapping** uit het gemeentelijk register.  
Om uit het register geschrapt te worden zal de eigenaar een schriftelijk verzoek moeten indienen tot schrapping en moeten aantonen dat de verwaarloosde toestand van het gebouw weggewerkt is. Er wordt een hercontrole uitgevoerd en een nieuw technisch verslag opgesteld, waarin moet blijken dat er minder dan 10 punten wordt gescoord op verwaarlozing. De schrapping keert terug tot op de datum van de aanvraag tot schrapping.

Het **TWEEDE** deel van het reglement bevat een heffing op de geïnventariseerde panden. De dienst Financiën is belast met toezicht op en uitvoering van het heffingsgedeelte.

Het is budgettair noodzakelijk belastingen te heffen die toelaten de uitgaven van gemeenten in het algemeen te financieren, en aldus de continuïteit van de werking van de gemeentediensten en de dienstverlening – ook op lange termijn – te kunnen handhaven. Belastingen vormen immers een belangrijke bron van inkomsten voor 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 gemeente wenst een evenwichtige financiering te hanteren via fiscaliteit en algemene fondsen o.m. te realiseren aan de hand van een evenwichtig belasting- en retributiebeleid en kwaliteitsvol beheer van alle lokale belasting- en retributiereglementen.

Gezien de budgetnoodwendigheden van de gemeente Oudsbergen is het aangewezen om de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen, aan een belasting te onderwerpen.

Met het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen worden ook onderstaande effecten beoogd:

- Woningen en gebouwen die op het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen voorkomen, zijn bewezen verwaarloosde panden (cf. bezwaar- en schrappingsmogelijkheid m.b.t inventarisatie). Het strookt met het (woon)beleid van de gemeente om deze panden via een fiscale impuls te laten herstellen of de eigenaar tot verkoop aan te zetten. De gemeente wenst verwaarlozing van woningen en gebouwen te vermijden.
- Door te belasten vanaf de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum is er geen belasting op het moment van de opname. Enerzijds wordt hiermee vermeden dat de belasting bij opname op het register en de belasting op de eerste verjaardag van de inventarisatiedatum, zeer dicht bij elkaar verschuldigd zouden zijn (door de mogelijkheid voor de eigenaar om de opname te betwisten). Anderzijds stelt dit de eigenaar in staat aan de verwaarlozing te verhelpen nog voordat hij belast wordt. Gelet op de inspanning die eigenaars dan leveren om hun onroerend goed te herwaarderen, is het duidelijk dat zij mee het doel van deze belasting helpen verwezenlijken, namelijk het vermijden van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Het is billijk om het bedrag van de belasting te laten afhangen van het type en grootte van het pand: hoe groter de woning of het gebouw, hoe hoger de basisbelasting. Daarbij wordt er redelijkerwijze uitgegaan van een lineair verband tussen de grootte van de woning of het gebouw en de draagkracht van de eigenaars. Het reglement voorziet bovendien in een tarief dat jaar na jaar stijgt, om na de derde heffing een maximum te bereiken. Zo wordt hardnekkige verwaarlozing zwaarder belast dan verwaarlozing van kortere duur.

Ter vergelijking: in 2019 was het gemiddeld bedrag bij eerste aanslag van verwaarloosde ééngezinwoningen in Vlaanderen € 1.436,00 en in Limburg € 1.514,00; in 2020 bedroegen de deze gemiddelden respectievelijk € 1.536,00 en € 1.402,00.

Bovendien worden volgende principes gehanteerd:

- Het belastingreglement voorziet in een aanslag voor het voorkomen op het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen voor één of meerdere periodes van 12 maanden. Elk dossier wordt beoordeeld op zijn individuele 'verjaardag' van de inventarisatiedatum.

- Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat de combinatie met de belasting op leegstaande woningen en gebouwen, en woningen geïnventariseerd op de inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, mogelijk is. Leegstand en verwaarlozing zijn namelijk verschillende fenomenen, hoewel er zeker samenhang kan zijn. Een onbewoonbaar verklaarde woning gaat over de binnenkant van de woning (gebrekkige elektriciteit, CO-gevaar, veiligheid, basisvoorzieningen,...) en verwaarlozing gaat enkel om uiterlijke kenmerken.

Een aantal vrijstellingen van deze belasting zijn voorzien en sluiten aan bij de noden en het beleid van de gemeente. De vrijstellingen zijn gebaseerd op de vroegere gewestelijke vrijstellingen en het reglement inzake de inventarisatie en belasting op leegstaande woningen, gebouwen en kamers.

Vrijstelling van deze belasting kan worden verleend voor:

- Bepaalde gevallen van tijdelijke verwaarlozing van een woning of gebouw worden vrijgesteld. Het gaat dan in de regel niet om een bestendige toestand, maar om een overgangperiode. Voor deze situaties worden er duidelijk afgebakende en in tijd beperkte vrijstellingen voorzien:
  - Er wordt een in tijd beperkte en persoonsgebonden vrijstelling voorzien voor 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. De vrijstelling kan maar één keer per eigenaar en per woning worden toegekend, en geldt enkel als de eigenaar de laatste bewoner was.
  - Er wordt een in tijd beperkte en persoonsgebonden vrijstelling voorzien voor de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid werd beperkt door een gerechtelijke beslissing, gezien de belastingplichtige niet zelfstandig kan beslissen over zijn financiën.
  - Er wordt een in tijd beperkte en persoonsgebonden vrijstelling voorzien voor de belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar houder is van het zakelijk recht van het gebouw of de woning. De gemeente wil hiermee de nieuwe eigenaar voldoende tijd geven om een einde te maken aan de belastbare grondslag. Enkele specifieke nieuwe eigenaars worden van deze vrijstelling uitgesloten. Het gaat om constructies waar de verkoper en koper dergelijk nauwe banden met elkaar vertonen, zoals een zaakvoerder aan zijn vennootschap of een ouder aan een kind, dat misbruik moet worden vermoed. Bij erfenis wordt geen misbruik vermoed, zodat de vrijstelling daar altijd van toepassing is.
  - Er wordt een in tijd beperkte vrijstelling voorzien voor de woning of gebouw waarvan de verwaarlozing wordt veroorzaakt door de vernieling of beschadiging ten gevolge van plotse ramp, zoals een brand, een blikseminslag, een verzakking of een ontploffing, waardoor het pand ernstige gebreken en tekenen van verval kan vertonen. Dit is in feite een overmachtssituatie, maar met een eigen karakter, omdat de gebreken min of meer abrupt ontstaan zijn door zaken die niets met gebrekkig onderhoud, beheer enz. te maken hebben. Op een dergelijke ramp kan men moeilijk voorbereid zijn. Ze heeft meestal ook complexe juridische en zware financiële gevolgen, zodat het redelijk is om een eigenaar meer tijd te geven om een oplossing te zoeken om een einde te stellen aan de belastbare toestand.
  - Gevallen waarbij de woning of het gebouw werd verzegeld in het kader van een strafrechtelijke procedure of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, en daardoor geen werken mogen uitvoeren kunnen een vrijstelling aanvragen beperkt in tijd.
  - Er wordt een in tijd beperkte vrijstelling voorzien voor de woning of gebouw waarvan de verwaarlozing wordt veroorzaakt door de onmogelijkheid er daadwerkelijk gebruik van te maken o.w.v. of voor noodzakelijke renovatie-, sloop- en/of heropbouwwerken of bestemmingswijziging waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt voorgelegd, of voor grondige renovatiewerken waarvoor een renovatieplan/renovatiedossier wordt voorgelegd.
  - Er wordt in een in tijd beperkte vrijstelling voorzien voor het gebouw, gelegen binnen het toepassingsgebied van het stedelijk reglement betreffende het toekennen van een subsidie

tot commerciële invulling en verfraaiing van handels-, horecapanden en buurtwinkels, en waarvoor de belastingplichtige een aanvraag tot subsidie in het kader van voornoemd reglement heeft ingediend. Het toekennen van de subsidie implementeert dat de eigenaar verbeteringswerken aan het gebouw zal uitvoeren.

- Gevallen van verwaarlozing van een woning of gebouw veroorzaakt de (mogelijke) bescherming als monument of als stads- of dorpsgezicht of landschap, waardoor (renovatie)werken (mogelijk) aan bijkomende vereisten onderworpen is en het dan ook billijk is om aan de eigenaars voldoende tijd hiervoor te geven.
- Sommige eigenaars of eigendomssituaties kunnen beroep doen tot een vrijstelling om ongewenste situaties te vermijden of om enkele specifieke overmachtssituaties op te vangen:
  - Er wordt een persoonsgebonden vrijstelling voorzien voor de belastingplichtige die de woning zelf bewoont, geen andere woning heeft en na een sociaal onderzoek blijkt dat de verwaarlozing te wijten is aan armoede en onvoldoende middelen om de woning te renoveren. In dat geval haalt een belasting weinig uit: de kans is reëel dat de eigenaar ook die niet kan betalen. Uiteraard is een woning die de eigenaar zelf bewoont, maar verwaarloost uit armoede geen kleiner probleem dan andere vormen van verwaarlozing. Het vergt alleen een andere aanpak. Vraagt de belastingplichtige het sociaal onderzoek niet aan of blijkt dat de belastingplichtige toch vermogend genoeg is, dan vervalt de vrijstelling.
  - Gevallen van verwaarlozing van een woning of gebouw veroorzaakt door geplande of goedgekeurde onteigeningsplannen. Woningen en gebouwen worden meestal onteigend om te slopen en plaats te maken voor nieuwe gebouwen of infrastructuur. Als vaststaat dat een woning of gebouw onteigend wordt, is het niet redelijk te verwachten dat een eigenaar de woning nog ingrijpend herstelt, laat staan verfraaiings- of verbeteringswerken uitvoert. Dat geldt nog meer als geen omgevingsvergunning meer kan worden afgeleverd.
  - Gevallen van verwaarlozing van een woning of gebouw waarbij de woning of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 §2, van de Vlaamse Codex Wonen (Sociaal Beheersrecht). Eigenaars hebben immers op dat moment geen beschikkingsrecht meer over het onroerend goed en hebben dus niet de mogelijkheid om zelf nog een einde te maken aan de belastbare toestand.
  - Woningen of gebouwen eigendom van het autonoom gemeentebestuur voor haar taken en activiteiten die niet van industriële of commerciële aard zijn, of eigendom van het lokaal bestuur (gemeente en OCMW), wegens het publieke karakter van de doelstellingen van het lokaal bestuur, de aanwending van het patrimonium voor publieke doeleinden en het ontbreken van een activerend effect.
  - Woningen die deel uitmaken van een sociaal woonproject dat aangemeld is bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma, voor woningen die deel uitmaken van een Sociaal Woonbeleidsconvenant en voor sociale woningen die zijn opgenomen en aangemeld in een renovatieplan, gezien deze de facto reeds ingezet worden om de (sociale) woondoelstellingen te behalen. Het heeft dan ook geen zin die organisaties aan te zetten behoorlijk woonaanbod te creëren door verwaarlozing tegen te gaan, gezien zij immers reeds als doel effectieve woonlocaties te creëren voor sociale doeleinden.

Tegen de aanslag van de gemeentelijke verwaarlozingsbelasting en tegen de niet-toekenning van een vrijstelling kan de belastingplichtige bezwaar/beroep indienen.

Volgende fasering wordt voorzien:

2022:

- screening patrimonium
- uitwerken communicatie (website, brochure, sensibilisering, meldpunt)

- start kennisgeving van de voorgenomen inventarisatie
- 2023:
- start belasting op geïnventariseerde woningen en gebouwen

### **Juridische context**

#### **Bevoegdheid:**

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

#### **Grond:**

Grondwet, artikels 170 §4

Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017

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

Ministerieel Besluit van 12 december 2019 houdende goedkeuring van de subsidie voor de intergemeentelijke projecten er ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025;

Vlaamse Codex Wonen

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

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

### **Adviezen en inspraak**

Er werd advies gevraagd aan de OCMW's van de GAOZ-gemeenten betreffende de formulering van artikel 13 §3 4° van het reglement, met name om kwetsbare eigenaars-bewoners te beschermen en de mogelijkheid te hebben om een vrijstelling toe te staan aan onvermogenden.

In eerste instantie werd het artikel als volgt geformuleerd:

*'De belastingplichtigen die de verwaarloosde woning zelf bewonen, er de houder van het zakelijk recht van zijn en die geen houder van een zakelijk recht zijn over een andere woning of bouwgrond en voor zover de belastingplichtigen behoort tot de prioritaire doelgroep voor de Vlaamse Energielening. Indien de administratie indicaties heeft dat de eigenaar-bewoners toch vermogend genoeg zijn om de herstellingswerken uit te voeren, dan kan de administratie een sociaal onderzoek vragen. Als daaruit blijkt dat de eigenaar-bewoners vermogend genoeg zijn, dan vervalt de vrijstelling. Weigert de belastingplichtige het sociaal onderzoek, dan vervalt de vrijstelling ook.'*

De OCMW's gaven als opmerking dat de vraag tot een sociaal onderzoek best van de cliënt zelf komt en gaven een ongunstig advies over de formulering in verplichtende zin. Bijkomend kwam ook de vraag om met de verschillende OCMW's van de GAOZ-gemeenten samen een aantal criteria van onvermogenheid te bepalen, om zo de gelijkheid in de verschillende gemeenten te waarborgen.

Naar aanleiding van deze adviezen werd de formulering van het artikel aangepast naar het volgende:

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

GAOZ Woonbeleid motiveert de aanpassing als volgt:

*Binnen het intergemeentelijk samenwerkingsverband IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ werd het reglement op verwaarloosde woningen, gebouwen en kamers uitgewerkt. Doelstelling is het opsporen, inventariseren en*

*aanpakken van ernstige verwaarlozing aan woningen, gebouwen en kamerwoningen. Het gaat om zeer lokale problematieken die door een manifest en langdurig gebrek aan beheer ontstaan. De redenen hiervoor zijn zeer divers: onbeheerde of erfloze nalatenschappen, langdurige onverdeeldheid onder eigenaars, oude bewoners die middelen noch kennis noch netwerk hebben,.... Dit reglement tracht op deze elementen in te spelen. Dankzij het reglement komt er een rechtsgeldig kader om deze panden te inventariseren, op te volgen en desnoods een heffing op te leggen indien er geen stappen worden ondernemen. Momenteel zijn er al 22 potentieel verwaarloosde panden in scope, waarvan na goedkeuring een technisch verslag kan opgemaakt worden. Op termijn wordt binnen de GAOZ gemeenten een gebiedsdekkende screening georganiseerd, parallel aan de gebiedsdekkende screening voor leegstand.*

*Met betrekking tot het ongunstig advies van de OCMW's dient opgemerkt dat het reglement de geïnventariseerde eigenaar-bewoner (enkel voor deze doelgroep) geenszins verplicht om een vrijstelling aan te vragen. Het reglement biedt enkel de gelegenheid om een vrijstelling toe te kennen aan onvermogende eigenaar-bewoners. Onvermogen vaststellen is maatwerk en hiervoor is een sociaal onderzoek nodig. De OCMW's waren hier a priori niet tegen. Maar ze geven aan dat het sociaal onderzoek volgens hen wordt geïnstrumentaliseerd om een vrijstelling te krijgen. Dat is zeker niet de bedoeling. Enkel afhankelijk van de uitkomst ervan kan bekeken worden of een vrijstelling kan toegepast worden. Bovendien is er geen verplichting voor de eigenaar-bewoner om de vrijstelling aan te vragen. Maar de claim van een eigenaar-bewoner dat hij/zij onvermogen is, moet wel gestaafd worden. Het is niet wenselijk om de definitie onvermogen te laten afhangen van generieke categorieën zoals inkomensvoorwaarden, aangezien dit erfdelen en spaartegoeden buiten beschouwing laat. Dit creëert misbruiken. Tot slot wijzen we erop dat we voor andere vrijstellingen ook persoonlijke informatie opvragen zoals akten, attesten VAPH, ....*

*Volgens ons kan dit net een positief instrument zijn voor OCMW's om ondersteuning te kunnen geven aan kwetsbare eigenaar-bewoners zonder netwerk. Deze doelgroep vraagt zelden steun aan het OCMW, aangezien ze lage vaste woonkosten hebben. Maar hun woningen zijn onaangepast, er is sprake van onderbescherming, regelmatig spelen psychische problematieken mee,... Via de inventarisatie en sensibilisering door onze woningcontroleurs, kan een bijkomende ondersteuning aangeboden worden aan de bewoners tijdens onze controles en bemiddeling. Het is voor IGS Lokaal Woonbeleid een onderdeel van een flankerend beleid, om ervoor te zorgen dat kwetsbare eigenaar-bewoners effectief geholpen worden. We zijn van oordeel dat in deze situaties (onvermogende eigenaar-bewoners) een heffing contraproductief is.*

### **Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen**

De ontvangsten die in het kader van dit belastingreglement zullen gerealiseerd worden, zijn in het meerjarenplan 2020-2025 voorzien.

### **Stemming na beraadslaging**

De uitslag van de openbare stemming is als volgt:

- stemmen voor: 22 raadsleden, met name, Ilse Wevers, Kurt Plessers, Lydie Jacobs, Lieve Dierickx, Jo Seutens, Marco Goossens, Hanne Schrooten, Rob Haex, Kristel Schrooten, An Knoops, Sara Nies, Michel Creemers, Ivan Roosen, Lotte Janssen, Petra Vandewinkel, Katy Craeghs, Frieda Gijbels, Lut Witters, Jorn Neyens, René Leyssen, Bart Beelen en Jan Schonkeren;
- onthoudt zich: 1 raadslid, met name Renaud Hamal.

### **Besluit**

#### **Artikel 1**

Het reglement inzake inventarisatie en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen in het kader van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Lokaal Woonbeleid GAOZ' (= Genk, As, Oudsbergen en Zutendaal) voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 wordt door de raad goedgekeurd.

***Reglement inzake inventarisatie van en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen in het kader van het intergemeentelijk samenwerkingsverband 'Lokaal Woonbeleid GAOZ' (= Genk, As, Oudsbergen, Zutendaal) voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025***

## Artikel 1 - Basisomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° **Administratie:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door de gemeenteraad wordt belast met het beheer van de gemeentelijke verwaarlozingsinventaris.
- 2° **Administratieve akte:** formele kennisgeving van vaststelling dat een gebouw of woning uitwendige gebreken van verwaarlozing vertoont en daarom aanleiding geeft tot opname in de inventaris van verwaarlozing.
- 3° **Algemeen:** over meer dan 50% van de zichtbare oppervlakte van de gevels zichtbaar vanaf openbaar domein.
- 4° **Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:
  - a) een aangetekend schrijven;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- 5° **Bevoegde ambtenaren verwaarlozing, bouwvalligheid:** de ambtenaren die door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belast zijn bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- 6° **Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals vermeld artikel 1.3, §1, 14° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- 7° **Gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen:** de inventaris van verwaarloosde onroerende goederen, vermeld in artikel 2 van dit reglement, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
- 8° **Grondgebonden ééngezinswoning:** een woning bewoond door leden van 1 huishouden. Het is een grondgebonden woning, dit betekent dat het op de begane grond staat en dat er zich geen woningen boven (of onder) bevinden. Een grondgebonden eengezinswoning kan vrijstaand of halfopen of gesloten bebouwing zijn.
- 9° **Heffingsdecreet:** het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.
- 10° **Houder van het zakelijk recht:** de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
  - a) de volle eigendom;
  - b) het recht van opstal of van erfpacht;
  - c) het vruchtgebruik;
  - d) het recht van bewoning.
- 11° **Inventarisatiedatum:** de datum waarop de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of bouwvalligheid wordt opgemaakt.
- 12° **Inventarisbeheerder:** de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, het beheer en de actualisering van de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.
- 13° **Kamer:** een woonegelegenheid 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 woonegelegenheid deel uitmaakt.
- 14° **Leegstandsregister:** de gemeentelijke inventaris van leegstaande gebouwen, kamers en woningen als vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet.
- 15° **Omgevingsvergunning:** de vergunning die de stedenbouwkundige en de milieuvergunning verenigt en vervangt.
- 16° **Ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard:** woningen en kamers die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de Vlaamse Codex Wonen, of die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de wet van 24 juni 1988 houdende de Nieuwe Gemeentewet.
- 17° **Ramp:** een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade aan de woning of het gebouw dermate is dat het gebruik onmogelijk is door brand, storm, ongeval, et cetera.
- 18° **Renovatie:** het herstellen en/of gedeeltelijk vernieuwen/heropbouwen van een bestaande



woning/gebouw, waardoor de woning of het gebouw weer bewoonbaar/buikbaar wordt naar de huidige maatstaven en kwaliteitsnormen.

De uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond, en ook sloopwerk.

19° **Renovatie**nota: een nota die bestaat uit:

- een overzicht van de stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtige werken die zullen worden uitgevoerd;
- een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd;
- een kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden;
- plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte.

20° **Stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:** een vergunning die toestemming geeft om bepaalde bouwwerkzaamheden uit te voeren. De gemeente waarin de eigendom zich bevindt is verantwoordelijk voor het al dan niet toekennen van de vergunning.

21° **Technisch verslag:** een vaststellingsverslag opgemaakt door de intergemeentelijke administratieve eenheid en volgens het sjabloon dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

22° **Verjaardag:** het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf opeenvolgende maanden vanaf de inventarisdatum, zolang het gebouw en/of de woning niet uit de inventaris is geschrapt.

23° **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; zowel een zelfstandige woning (studio, appartement, eengezinswoning), als een niet-zelfstandige woning (kamer), als een niet-afsplitsbare woning boven een handelsruimte.

## **Inventarisatie VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **Artikel 2 - Gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen**

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

In deze inventaris worden minimaal de volgende gegevens opgenomen:

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

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

### **Artikel 3 - Vaststelling van de verwaarlozing**

§ 1 - Het college van burgemeester en schepenen stelt de personeelsleden aan voor de opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen. De onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden worden omschreven in het artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

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

Als een woning of een gebouw  $\geq 10$  en  $\leq 14$  punten op het technisch verslag scoort, wordt door de administratie een verwittiging aan de houder(s) van het zakelijk recht gestuurd via beveiligde zending, met een aanmaning de toestand van het pand te verbeteren.

Als een woning of een gebouw  $\geq 15$  punten scoort, wordt een administratieve akte tot vaststelling

verwaarlozing opgemaakt.

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

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

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

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

#### **Artikel 4 - Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen**

§ 1 - De inventarisbeheerder neemt een woning of een gebouw, waarvan is vastgesteld dat het verwaarloosd is, op in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4° of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

§ 2 - De inventarisbeheerder neemt alle in de gemeente gelegen woningen en gebouwen die op 31 december 2016 waren opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, op in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen, de vijfde werkdag na het verstrijken van de bezwaartermijn vermeld in artikel 6, §1, tweede lid, 4°, of, wanneer een ontvankelijk bezwaar is ingediend, de eerste werkdag die volgt op de beslissing waarbij geoordeeld wordt dat het bezwaar ongegrond is.

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

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

#### **Artikel 5 - Kennisgeving van de voorgenomen inventarisatie**

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

Deze kennisgeving bevat minimaal:

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

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

#### **Artikel 6 - Bezwaar tegen de voorgenomen inventaris**

§ 1 - Tegen het voornemen, om een woning of een gebouw op te nemen in de gemeentelijke inventaris van

verwaarloosde woningen en gebouwen, vermeld in artikel 5, kan de houder van het zakelijk recht bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° minimaal de volgende gegevens bevatten:

a. de identiteit en het adres van de indiener;

b. de vermelding van het nummer van de administratieve akte;

c. de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het bezwaarschrift betrekking heeft;

3° worden betekend binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending vermeld in artikel 5.

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

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

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

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

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

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

§ 7 - Het bezwaarschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in artikel 5 van dit reglement of;
- als het bezwaarschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht of zijn vertegenwoordiger, of;
- als het bezwaarschrift niet is ondertekend.

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

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

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

§ 11 - Als de beslissing tot opname in de gemeentelijke inventaris verwaarlozing niet tijdig betwist wordt, of het bezwaar van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, neemt de administratie het gebouw of de woning in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen op vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

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

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

- E-mail: [info@woningaoz.be](mailto:info@woningaoz.be)

- Post: IGS Lokaal Woonbeleid, Stadsplein 1, 3600 Genk

## **Artikel 7 - Schrapping uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen**

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

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

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

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

Het verzoek kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- E-mail: [info@woningaaz.be](mailto:info@woningaaz.be)
- Post: IGS Lokaal Woonbeleid, Stadsplein 1, 3600 Genk

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schrapping uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

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

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

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

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

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

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

## **Artikel 8 - Beroep tegen weigering tot schrapping**

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

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- a. de identiteit en het adres van de indiener;
- b. de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;
- c. de weigeringsbeslissing;

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

Het verzoek kan via één van volgende kanalen worden ingediend:

- E-mail: [info@woningaoz.be](mailto:info@woningaoz.be)
- Post: IGS Lokaal Woonbeleid, Stadsplein 1, 3600 Genk

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

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

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

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

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

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

§ 7 - Wordt het beroep ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

## **BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN**

### **Artikel 9 - Heffingstermijn en belastbare grondslag**

§ 1 - Er wordt voor de jaren 2022 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die, gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen.

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

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

### **Artikel 10 - Belastingplichtige**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 11 - Tarief van de heffing**

§ 1 - De basisbelasting bedraagt:

- Voor een woning: de belasting wordt vastgesteld op grond van het type van de woning:
  - Voor een grondgebonden ééngezinswoning: € 1.000,00
  - Voor een niet-grondgebonden ééngezinswoning (m.u.v. kamerwoning): € 700,00
  - Voor een kamerwoning: € 350,00 per kamer
- Voor een gebouw: de belasting wordt vastgesteld op grond van het aantal strekkende meter gevellengte aan de straatzijde:
  - Voor een gebouw met gevellengte ≤ 5 meter: € 1.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 5 meter en ≤ 10 meter: € 2.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 10 meter en ≤ 15 meter: € 3.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 15 meter en ≤ 20 meter: € 4.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 20 meter en ≤ 25 meter: € 5.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 25 meter: € 6.000,00

De belastbare gevellengte van gebouwen, die niet aan de openbare weg grenzen, wordt bepaald door de afstand tussen de uiterste punten van het gebouw of de woning geprojecteerd op de openbare weg. Voor de belastbare gevellengte van gebouwen die gelegen zijn op een hoekperceel of grenzen aan 2 of meerdere straten, wordt enkel de grootste gevellengte in aanmerking genomen voor de berekening van de belasting.

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

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

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

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

- Voor een woning, afhankelijk van het type van de woning:
  - Voor een grondgebonden ééngezinswoning: € 2.000,00
  - Voor een niet-grondgebonden ééngezinswoning (m.u.v. kamerwoning): € 1.400,00
  - Voor een kamerwoning: € 700,00 per kamer
- Voor een gebouw, afhankelijk van het aantal strekkende meter gevellengte aan de straatzijde:
  - Voor een gebouw met gevellengte ≤ 5 meter: € 2.000,00

- Voor een gebouw met gevellengte > 5 meter en ≤ 10 meter: € 4.000,00
- Voor een gebouw met gevellengte > 10 meter en ≤ 15 meter: € 6.000,00
- Voor een gebouw met gevellengte > 15 meter en ≤ 20 meter: € 8.000,00
- Voor een gebouw met gevellengte > 20 meter en ≤ 25 meter: € 10.000,00
- Voor een gebouw met gevellengte > 25 meter: € 12.000,00

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

- Voor een woning, afhankelijk van het type van de woning:
  - Voor een grondgebonden ééngezinswoning: € 3.000,00
  - Voor een niet-grondgebonden ééngezinswoning (m.u.v. kamerwoning): € 2.100,00
  - Voor een kamerwoning: € 1.050,00 per kamer
- Voor een gebouw, afhankelijk van het aantal strekkende meter gevellengte aan de straatzijde:
  - Voor een gebouw met gevellengte ≤ 5 meter: € 3.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 5 meter en ≤ 10 meter: € 6.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 10 meter en ≤ 15 meter: € 9.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 15 meter en ≤ 20 meter: € 12.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 20 meter en ≤ 25 meter: € 15.000,00
  - Voor een gebouw met gevellengte > 25 meter: € 18.000,00

## Artikel 12 - Vrijstelling

- § 1 - Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden bij de administratie via volgende kanalen:
- E-mail: [info@woningaoz.be](mailto:info@woningaoz.be)
  - Post: IGS Lokaal Woonbeleid, Stadsplein 1, 3600 Genk

De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in 00en § 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 van de aanvraag tot vrijstelling, kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure in artikel 6.
- § 3 - De vrijstelling is persoonsgebonden (= geldt enkel voor de belastingplichtige die zich in de beschreven situatie bevindt). Als er een overdracht van het zakelijk recht plaatsvindt eindigt de vrijstelling op datum van de overdracht van het goed.

Een persoonsgebonden vrijstelling wordt verleend aan:

- 1° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, een zorginstelling of die verblijft in een zorgwoning. Een attest van verblijf in de ouderenvoorziening of instelling moet worden voorgelegd. In geval van bewindvoerder moet een vonnis worden voorgelegd of andere bewijzen die de handelingsonbekwaamheid staven. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar vanaf de opname in het rusthuis, instelling of verhuis naar een zorgwoning. Deze vrijstelling kan maar éénmaal toegekend worden aan dezelfde houders van het zakelijk recht.
- 2° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd door een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 jaar na de aanstelling van een bewindvoerder, te rekenen vanaf de datum van het vonnis.
- 3° De belastingplichtige die sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning, met dien verstaande dat deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum van de notariële akte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- de overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- de overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel;

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

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

- 1° Gelegen is binnen de grenzen van een bij Ministerieel Besluit goedgekeurd onteigeningsplan.
- 2° Gelegen is binnen een bij Ministerieel Besluit goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor een weigering van bouwvergunning verkregen werd wegens een onteigeningsplan in voorbereiding.
- 3° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid als gevolg van een door de gemeenteraad goedgekeurde principiële beslissing.
- 4° Op basis van 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 op basis van 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-verniet stedenbouwkundige vergunning voorlegt die dateert van vóór de kennisgeving, op basis waarvan de eerste inventarisatie van het gebouw en/of de woning gebeurt, dan gaat de vrijstelling in op de inventarisatiedatum. De periode van vrijstelling duurt twee jaar. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag gericht aan de administratie kan de houder van het zakelijk recht uitzonderlijk een verlenging van de vrijstelling verkrijgen van tweemaal 1 jaar. Deze aanvraag moet uiterlijk 3 maanden vóór het verstrijken van de vrijstellingsperiode aangevraagd worden en vermeldt de gegronde reden waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag.  
Als een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er is geen combinatie van deze vrijstelling mogelijk met een vrijstelling op basis van 05 4 -9°.
- 9° Een woning, woonhuis of gebouw waarin grondige renovatiewerken worden uitgevoerd. Het doel van de renovatiewerken is het herstellen en/of gedeeltelijk vernieuwen/heropbouwen van een bestaande woning, woonhuis of gebouw, waardoor het weer bewoonbaar/bruikbaar wordt naar



de huidige maatstaven en woonkwaliteitsnormen.

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

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

- ontmantelen van de bestaande woning/gebouw;
- energiebesparende werken: dakisolatie, muurisolatie;
- uitbreiding woonvolume (woonoppervlakte < 40m<sup>2</sup> en waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is): funderingswerken, metselwerken, dakconstructie, buitenschrijnwerk;
- vernieuwen van buiten- en/of binnenschrijnwerk;
- (gedeeltelijk) vernieuwen dakconstructie;
- vernieuwen dakbedekking én dakgoten/afvoeren;
- gevelwerken: voegwerken, vernieuwen gevelafwerking;

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

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

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

De periode van vrijstelling duurt 2 jaar. 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 redenen waarom de werken desgevallend nog niet konden aangevat of afgewerkt worden. De administratie doet uitspraak over de gegrondheid van de aanvraag.

Als een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd. Er is geen combinatie van deze vrijstelling mogelijk met een vrijstelling op basis van Artikel 12- §5- 8°.

10° Het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 §2, van de Vlaamse Codex Wonen. (Sociaal beheersrecht)

11° Naakte of volle eigendom is van:

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

12° Deel uitmaakt van een sociaal woonproject dat aangemeld is bij de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma, voor woningen die deel uitmaken van een Sociaal Woonbeleidsconvenant en voor sociale woningen die zijn opgenomen en aangemeld in een renovatieplan.

### **Artikel 13 - Inkohieren**

§ 1 - De vestiging van de aanslag ten laste van de belastingplichtige (volgens 0) en het inkohieren gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§ 2 - De belasting wordt ingevorderd bij wijze van een kohier, dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

§ 3 - De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

### **Artikel 14 - Bezwaar**

- § 1 - *De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.*
- § 2 - *Het bezwaar moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend of overhandigd worden ter attentie van het college van burgemeester en schepenen binnen drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.*
- Het bezwaar kan via één van volgende kanalen worden ingediend:*
- *E-mail: info@oudsbergen.be*
  - *Post: College van burgemeester en schepenen, Dorpsstraat 44, 3670 Oudsbergen*
- § 3 - *Het bezwaar wordt gedagtekend en ondertekend door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger en vermeldt de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel, het rijksregisternummer of ondernemingsnummer van de belastingplichtige en ook het voorwerp van het bezwaarschrift en een duidelijke motivering.*
- § 4 - *De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden, vermeldt dit uitdrukkelijk in het bezwaarschrift. In voorkomend geval zal hij uitgenodigd worden op een hoorzitting.*
- § 5 - *Het college van burgemeester en schepenen betekent, binnen vijftien kalenderdagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift, een ontvangstmelding aan de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger.*
- § 6 - *De belastingplichtigen 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.*

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 15 - Inwerkingtreding**

*Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2022.*

### **Artikel 16 - Bekendmaking**

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

### **Artikel 17 - Afschrift**

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

### **Artikel 2**

*Het sjabloon voor technisch verslag wordt door de raad goedgekeurd.*

**TECHNISCH VERSLAG VERWAARLOZING**

Adres: <ADRES>  
 datum: <datum>  
 Controle: voorgevel 1   
           voorgevel 2   
           voorgevel 3   
           zijgevel - rechts   
           zijgevel - links

Dossiernummer:

wind-en/of waterdicht  Ja  Nee

**DAK(EN)**

type dakvorm (overwegend)

- plat
- hellend
- gemengd
- niet zichtbaar

dakbedekking

aard van de (overwegende) bedekking

- pannen
- leien
- platen (al of niet gegolfd)
- banen (bitumineus, metaal,...)
- niet zichtbaar

staat van de bedekking

losliggende/verschoven elementen

sterk verweerde elementen

dakgebinte

doorbuiging/verzakking

dakranden/kroonlijst/goten

vereiste aansluitingen ontbreken

loszittende/sterk verweerde delen

afbladderende schilderwerk

afwezig, niettegenstaande vereist

afhangende/gebroken elementen

meerdere lekkages met zichtbare schade

regenafvoerbuizen

afwezig, niettegenstaande vereist

ernstige beschadigingen/lekkages

schoorstenen (buitendaks)

gemetselde elementen

gevaarlijk overhellend/onstabiel

loszittende delen

zelfdragende pijpsystemen

gevaarlijk overhellend/onstabiel

loszittende delen

**ANDERE**

Kelderogaten

open (valrisoco)

beschadigd

dorpels

afgebroken/beschadigd

uithang- en reclameborden

beschadigd/loshangend/vervallen

rond de woning

begroeiing op de gevel, goten, dak

graad van verwaarlozing		
I	II	III

	I	II	III
losliggende/verschoven elementen			
sterk verweerde elementen			
dakgebinte			
doorbuiging/verzakking			
dakranden/kroonlijst/goten			
vereiste aansluitingen ontbreken			
loszittende/sterk verweerde delen			
afbladderende schilderwerk			
afwezig, niettegenstaande vereist			
afhangende/gebroken elementen			
meerdere lekkages met zichtbare schade			
regenafvoerbuizen			
afwezig, niettegenstaande vereist			
ernstige beschadigingen/lekkages			
schoorstenen (buitendaks)			
gemetselde elementen			
gevaarlijk overhellend/onstabiel			
loszittende delen			
zelfdragende pijpsystemen			
gevaarlijk overhellend/onstabiel			
loszittende delen			
ANDERE			
Kelderogaten			
open (valrisoco)			
beschadigd			
dorpels			
afgebroken/beschadigd			
uithang- en reclameborden			
beschadigd/loshangend/vervallen			
rond de woning			
begroeiing op de gevel, goten, dak			

**GEVEL(S)**

Voorgevel en zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel\*

(\* de gevels die niet beoordeeld kunnen worden zijn door te halen)

alle gevels

gevelvlak

uitselwerk

uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)

loskomende stukken steen

structurele breuken, barsten/verzakkingen

afbladderend schilderwerk

gevelbepleisteringen

afvallend pleisterwerk

structurele breuken, barsten/verzakkingen

afbladderende verf

gevelbekledingen (plaatmat. met luchtsp. leien, schroten, platen,...)

loszittend

sterk verweerd

oneigenlijke gevelafwerkingen

storende affichering en/of beplanningen

dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming/dichtgemaakt, -getimmerd, ...)

graffiti

gevelementen

balk(en)

corrosie (staal)

schimmel- of insectenaantasting (hout)

betonrot (beton)

afbladderend schilderwerk

beschadiging

kolom(men)

corrosie (staal)

schimmel- of insectenaantasting (hout)

betonrot (beton)

afbladderend schilderwerk

beschadiging

balkons/loggia's/erkers

verwering van de meeste elementen

afbladderend schilderwerk

breuken/barsten/verzakkingen

ontbreken balustrade balkon

**BUITENSCHRIJNWERK**

Ramen en deuren

verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel

afbladderende verf

glasbreuk

Rolluiken

beschadigd/loszittend

afbladderende verf

**EINDBEOORDELING**

	3	6	10
kolom	I	II	III
aantal	0	0	0
kolomtotaal	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>		

Artikel 3

Het dataregister wordt door de raad goedgekeurd.

bestuur (stad en/of OCMW)	Gemeente Oudsbergen
dienst	Wonen – IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ
naam van de verwerking <sup>1</sup>	Inventaris Verwaarlozing woningen en gebouwen
inhoudelijk verantwoordelijke <sup>2</sup>	Jasmijn Vincken
omschrijving doeleinden <sup>3</sup>	De gemeenten Genk, As, Oudsbergen en Zutendaal willen de verwaarlozing van woningen en gebouwen bestrijden. De persoonsgegevens worden gebruikt voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het in kennis geven van de voorgenomen registratie in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen;</li> <li>• het aanschrijven i.h.k.v. de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen;</li> <li>• het handhaven van de woningkwaliteit volgens de Vlaamse Codex Wonen</li> </ul>
software-toepassing <sup>4</sup> (indien van toepassing)	Excel – Remicom – papieren dossier
naam verwerker <sup>5</sup> -indien van toepassing	nvt
contactgegevens verwerker	nvt
Is er een verwerkingsovereenkomst <sup>6</sup> ?	nvt
hoe is de toegang tot de persoonsgegevens beveiligd (logisch en/of fysiek) <sup>7</sup> ?	Beveiligd - Logisch: via wachtwoord/login en fysiek: in dossiermappen in afgesloten kast.
beveiligingsrollen <sup>8</sup>	Momenteel niet, is wel opgenomen binnen de planning rapporten. Enkel dossierbehandelaars van IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ kunnen gegevens lezen en wijzigen.
is er een auditlog <sup>9</sup> aanwezig?	neen
wat is de rechtsgrond voor de verwerking <sup>10</sup>	Verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van gemeentelijk belang. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeentelijke inventaris verwaarloosde gebouwen en woningen.</li> <li>- Vlaamse Codex Wonen 2021;</li> </ul>

<sup>1</sup> Vat de verwerking samen in één naam: bv. Personeelsadministratie, Sociaal dossier, ....

<sup>2</sup> Wie is binnen de dienst de inhoudelijke verantwoordelijke van deze toepassing. Bij wie kunnen we terecht voor meer informatie over deze verwerking en/of het proces waarin deze gegevens worden verwerkt ?

<sup>3</sup> Beschrijf met welk doel je deze persoonsgegevens verwerkt, welke doel wil je hiermee bereiken ?

<sup>4</sup> Vermeld met welke toepassing of software je deze verwerking doet: bv "Excel, E-~~applicatie~~, 3P, ..."

<sup>5</sup> Is er een extern firma die ook verwerkingen op deze gegevens uitvoert (bv die een deel van het proces uitvoert (in opdracht van de stad of het OCMW), worden de gegevens opgeslagen in de Cloud, is er sprake van remote ~~logging~~ voor onderhoud, worden patches door derden geïnstalleerd, ...)

<sup>6</sup> Is er met deze externe verwerker een verwerkingsovereenkomst ? (dit is dus niet het dienstverleningscontract zelf of een samenwerkingsovereenkomst). Indien er een verwerkingsovereenkomst is opgesteld, voeg dan een kopie ervan toe. Indien neen, dan bekijken we samen verder welke stappen er moeten worden ondernomen

<sup>7</sup> Logische beveiliging (wachtwoord, multifactorauthenticatie, versleuteling, ....) en fysieke beveiliging (gesloten kast, lokaal, gang ....)

<sup>8</sup> Welke rollen bestaan er in de softwaretoepassing, bijvoorbeeld "goedkeurder", eindgebruiker", ... Beschrijf voor elke rol apart wat de functionaliteiten (bv. enkel lezen, lezen en wijzigen, ....) zijn, m.a.w. wat kan en mag een persoon met deze rol ?

<sup>9</sup> Worden al de verwerkingen geregistreerd: m.a.w. kunnen we zien wie wanneer welke persoonsgegevens heeft gelezen, aangepast, aangemaakt, verwijderd, ... ?

<sup>10</sup> Wat is de rechtsgrond waardoor je deze verwerking mag doen. Keuze uit

- Betrokkene heeft toestemming gegeven (zo ja, waaruit blijkt dat ?)
- Verwerking is noodzakelijk voor de uitvoering van een overeenkomst (vermeld dan ook die overeenkomst en voeg er een kopie van toe)
- Verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting (vermeld dan ook de specifieke wet, decreet ...)
- Verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van gemeentelijk belang (zo ja, voeg dan het besluit toe waarin dit door het CBS/GR, VB/RMW werd goedgekeurd)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ministerieel Besluit 12-12-2019, houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning lokaal woonbeleid periode 2020-2025;</li> <li>- de bepalingen rond de intergemeentelijke samenwerking volgens de bepalingen uit de oprichtingsakte van 22 februari 2009, gewijzigd bij akte van 6 mei 2019. Wat niet geregeld wordt door de oprichtingsakte, wordt geregeld via het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;</li> <li>- Schriftelijke toestemming van betrokkenen (i)hkv delen van persoonsgegevens aan CAW en OCMW).</li> </ul>
welke persoonsgegevens worden verwerkt en van wie komt deze informatie ?	De persoonsgegevens omvatten de identificatiegegevens, adres en contactgegevens van de houder(s) van het zakelijk recht. De persoonsgegevens worden opgevraagd bij het AAPD (Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie), via MAGDA-platform (Vlaams Gegevensdelingsplatform) en via VLOK (Vlaams Loket Woningkwaliteit) en aangevuld met gegevens verstrekt door de houder(s) van het zakelijk recht of hun vertegenwoordigers.
van wie worden de persoonsgegevens verwerkt (beschrijving categorieën betrokkenen)	Doelgroep: zakelijk gerechtigden van een verwaarloosde woning of gebouw en hun vertegenwoordigers, iedereen die betrokken is bij of kennis heeft of kan hebben van feiten die gecontroleerd moeten worden.
zijn de rechten van de betrokkene m.b.t. deze verwerking aan hen meegedeeld? <sup>11</sup>	Ja (zal voorzien worden op de website <a href="http://www.woneningaoz.be">www.woneningaoz.be</a> )
wie heeft allemaal toegang, wie kan allemaal aan deze gegevens (categorieën ontvangers) ?	Enkel dossierbehandelaars van IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ.
*doorgifte van deze gegevens aan derden <sup>12</sup>	Als dit noodzakelijk is voor de hoger vermelde doelen, worden de persoonsgegevens doorgegeven aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen (opdrachtgever) of de politiezone CARMA (i)hkv veiligheid).
*bewaartermijn <sup>13</sup>	tot schrapping uit register verwaarlozing

<sup>11</sup> Hebben we aan de betrokkene helder uitgelegd waarom we deze verwerking doen? Hoe hebben we dit uitgelegd? (bv. door toevoegen van een clausule met uitleg bij het verzamelen van de persoonsgegevens, via een brochure, op de website .... ?

<sup>12</sup> Worden deze gegevens verder doorgegeven aan anderen buiten de stad/OCMW? Ook buiten de EU ?

<sup>13</sup> Hoe lang worden de gegevens bewaard? Geef een termijn op of de criteria waarop je je baseert om deze gegevens te verwijderen na verloop van tijd.

#### Artikel 4

De privacyverklaring wordt door de raad goedgekeurd.

#### Privacyverklaring registratie en belasting reglement verwaarloosde woningen en gebouwen

##### • 1 Identiteit

IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ heeft verschillende persoonsgegevens nodig in kader van de inventarisatie en belasting reglement verwaarloosde woningen en gebouwen voor Genk, As, Oudsbergen en Zutendaal.

##### • 2 Doel van de verwerking van de persoonsgegevens

De gemeenten Genk, As, Oudsbergen en Zutendaal willen de verwaarlozing van woningen en gebouwen bestrijden.

De persoonsgegevens worden gebruikt voor:

- het in kennis geven van de voorgenomen inventarisatie in de gemeentelijke inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- het aanschrijven i.h.k.v. de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen;
- het handhaven van de woningkwaliteit volgens de Vlaamse Codex Wonen

De persoonsgegevens omvatten de identiteit en het adres van alle zakelijk gerechtigden van een verwaarloosde woning of gebouw. Deze kunnen aangevuld worden met de contactgegevens (zoals telefoonnummers en e-mailadressen) van de zakelijk gerechtigden en gegevens en contactgegevens van (gemachtigde) vertegenwoordigers, met inlichtingen van iedereen die betrokken is bij of kennis heeft of kan hebben van feiten die gecontroleerd moeten worden.

De persoonsgegevens worden opgevraagd bij het AAPD (Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie), via MAGDA-platform (Vlaams Gegevensdelingsplatform) en via VLOK (Vlaams Loket Woningkwaliteit).

### • 3 Rechtsgrond

We verwerken jouw persoonsgegevens op basis van wet – en regelgeving:

- het gemeentelijk reglement op verwaarloosde woningen en gebouwen.
  - Ministerieel Besluit van 12 december 2019 houdende goedkeuring van de subsidie voor de intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.
  - Artikel 2.2.6. §1 van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid
  - Artikel 2.2, §1, Artikel 2.15 en Artikel 3.4 van de Vlaamse Codex Wonen
  - De omzendbrief KW ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit
  - de bepalingen rond de intergemeentelijke samenwerking volgens de bepalingen uit de oprichtingsakte van 22 februari 2009, gewijzigd bij akte van 6 mei 2019. Wat niet geregeld wordt door de oprichtingsakte, wordt geregeld via het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.
  - schriftelijke toestemming van betrokkenen (i.h.k.v. delen van persoonsgegevens aan CAW en cv DUWOLIM)
- 4 Rechten van personen m.b.t. hun persoonsgegevens
    - Je kan je gegevens op elk moment inkijken, verbeteren, vragen om ze te verwijderen (tenzij dit noodzakelijk is i.h.k.v. het reglement) of de verwerking ervan laten beperken.
    - Je kan een kopie van je persoonsgegevens vragen.

Stuur daarvoor een e-mail naar [info@woningaoz.be](mailto:info@woningaoz.be)

### • 5 Bewaarperiode

Je gegevens worden vernietigd na schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

### • 6 Vertrouwelijkheid

We verbinden er ons toe om de veiligheid en het vertrouwelijke karakter van de persoonsgegevens te waarborgen. Deze verwerking gebeurt conform de Europese privacywetgeving, de Algemene Verordening Gegevensbescherming van 27 april 2016.

Dit geldt zowel voor de verwerking door ons zelf, andere betrokken stedelijke diensten als door onze mogelijke onderaannemers (bijvoorbeeld een IT-bedrijf) die deze persoonsgegevens verwerken. Onze medewerkers zijn op de hoogte van de privacyregels.

### • 7 Overmaken aan derden

Als dit noodzakelijk is voor de hoger vermelde doelen, worden je persoonsgegevens doorgegeven aan de politiezone CARMA of agentschap Wonen Vlaanderen.

### • 8 Functionaris gegevensbescherming

De stad beschikt over een functionaris voor de gegevensbescherming. De functionaris kijkt erop toe de persoonsgegevens bewaard en verwerkt worden volgens de Europese privacyregelgeving. Hier vind je de contactgegevens van de functionaris gegevensbescherming:

OUDSBERGEN: [privacy@oudsbergen.be](mailto:privacy@oudsbergen.be) of via het algemeen nummer 089/810 100.

### • 9 Meer weten

Voor mee info rond de wijze waarop de stad omgaat met persoonsgegevens en welke u rechten zijn, kan

u ook terecht op onze website [www.woneningaoz.be](http://www.woneningaoz.be) onder 'Privacy'.

U heeft ook altijd het recht om klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

- **10 Wijziging privacyverklaring**

Toekomstige aanpassingen van deze privacyverklaring kunnen niet worden uitgesloten.

Na elke aanpassing wordt de datum vermeld waarop dit document voor het laatst is bijgewerkt.

#### Artikel 5

Tegen dit besluit kan een klacht worden ingediend bij de toezichthoudende overheid. Deze klacht moet ingediend worden binnen een periode van 30 dagen die volgt op de dag van de bekendmaking van dit besluit op de website van de gemeente Oudsbergen.

De klacht kan via een aangetekend schrijven gericht worden aan:

Agentschap Binnenlands Bestuur  
VAC Herman Teirlinck Brussel  
Havenlaan 88, bus 70  
1000 Brussel

De klacht kan ook via een aangetekend e-mail verstuurd worden naar: [binnenland@vlaanderen.be](mailto:binnenland@vlaanderen.be)

#### Artikel 6

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 GAOZ Woonbeleid (per mail: [info@woneningaoz.be](mailto:info@woneningaoz.be)).

Namens de gemeenteraad

(get.) Guy Bodeux  
algemeen directeur

Voorleensluitend afschrift

Guy Bodeux  
algemeen directeur

(get.) Marco Goossens  
voorzitter

Marco Goossens  
voorzitter