

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN
DE GEMEENTERAADZITTING VAN
donderdag, 28 november 2019**

Aanwezig : **Graaf L. Lippens, Burgemeester;**
P. De Groote, K. Demeyere, J. Morbee, A. Wittesaele, A. Vandebussche,
P. Vlietinck, K. van der Hooft, Schepenen;
A. Vervarcke-Pattyn, O. Bodyn, I. Goeminne, K. Lanckriet - Van Steen, B.
De Brabandere, C. Coudyser, F. Pottier, T. Gobert, O. Van Caeyzeele, P.
Van Eeghem, N. Costers, N. Wenmaekers, F. Maes, K. Cauwels, N.
Couhysder, K. De Plecker, C. Bedert, L. Lierman, L. Callens, J. Van Durme,
A. Geerinckx, Raadsleden;
M. Gobert, Algemeen directeur

Afwezig :
Verontschuldigd: **F. Bienstman-De Vreeze, A. Mestdach, Raadsleden**

32. Financien - Ontvangsten - Belasting op leegstand en verwaarlozing - Vaststelling.

De gemeenteraad in openbare zitting,

Gelet op de grondwet, meer bepaald artikel 170§4;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen-procedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen, in het bijzonder op het artikel 40 §3, artikel 41 14°, artikel 286 §1, artikel 287, artikel 288 en artikel 330;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2010 betreffende de goedkeuring van het woonbeleidsplan van Knokke-Heist, meer bepaald deel 3.4.25;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 22 december 2016 betreffende de goedkeuring van het strategisch commercieel plan;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 21 december 2017 betreffende de gemeentebelasting op leegstaand en verwaarlozing;

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 28 november 2019 betreffende de verfijning van de handelskernafbakening;

Gelet op de omzendbrief van 15 februari 2019 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding houdende de onderrichtingen betreffende de gemeentefiscaliteit;

Overwegende dat in het Grond- en Pandendecreet en de Vlaamse Wooncode de gemeente naar voren wordt geschoven als coördinator van het woonbeleid, als actor die het dichtst bij haar inwoners staat;

Overwegende dat op basis van het Grond- en Pandendecreet gemeenten een register van leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat een gemeentelijk reglement aangenomen dient te worden waarin de indicaties van leegstand en/of verwaarlozing en de procedure tot vaststelling van de leegstand en/of verwaarlozing worden vastgesteld;

Overwegende dat de langdurige leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente voorkomen en bestreden moet worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan;

Overwegende dat leegstand één van de meest hinderlijke elementen in het straatbeeld van een handels- en/of dorpskern en omliggende straten vormt. Het beïnvloedt op negatieve wijze de aantrekkelijkheid van een gemeente doordat een desolate indruk wordt gecreëerd;

Overwegende dat de langdurige leegstand en/of verwaarlozing van woningen en gebouwen een negatieve impact hebben op het straatbeeld en veiligheidsgevoel;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt;

Overwegende dat uit het strategisch commercieel plan gebleken is dat het vertrekpunt van het hoogwaardige verblijfsgebied (zijnde de woonfunctie) behoorlijk positief is, doch dat er toch aanpassingen noodzakelijk zijn om dit op korte en langere termijn te bestendigen;

Overwegende dat de aantrekkingskracht voor dit verblijfsklimaat sterk bepaald wordt door het pakket aan voorzieningen inzake detailhandel en horeca, alsook de kwaliteit ervan;

Overwegende dat de leegstand bij woningen aldus ook sterk bepaald wordt door dit (kwalitatief) aanbod aan detailhandel, horeca en andere activiteiten uitgeoefend in de gebouwen;

Overwegende dat de leegstand, maar ook de verwaarlozing, bij gebouwen dienvolgens een sneeuwbaaleffect kan teweegbrengen, vooreerst bij de aantrekkelijkheid van de winkelgebieden, die een nog grotere toename van de leegstand kan teweegbrengen in die winkelgebieden, en dienvolgens bij de aantrekkelijkheid van de gemeente in het algemeen, die dan weer een toename creëert van de leegstand bij de woningen;

Overwegende dat leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen hierdoor een grotere negatieve impact hebben op de aantrekkelijkheid van de gemeente dan leegstaande woningen;

Overwegende dat deze leegstand en verwaarlozing structureel aangepakt moet worden. Het verminderen van het aantal leegstaande handelspanden en de tijdelijke invulling van leegstaande handelspanden werden onder andere in het strategisch commercieel plan als acties opgenomen;

Overwegende dat de gemeente om voor voornoemde redenen opteert om een hoger tarief in te voeren voor leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen dan voor leegstaande en/of verwaarloosde woningen en kamers; Overwegende dat de negatieve impact van leegstand en verwaarlozing het grootst is in het kernwinkelgebied en meer afneemt in de omliggende gebieden;

Overwegende dat de gemeente daarom opteert voor een gedifferentieerd tarief afhankelijk van de zone waarin het gebouw gelegen is;

Overwegende dat de gemeente ook opteert om de belasting voor gebouwen reeds verschuldigd te maken vanaf opname op het register van leegstand en verwaarlozing, zodat het positieve effect van deze belasting sneller zal kunnen worden waargenomen en negatieve effecten van de leegstand en verwaarlozing minder lang aanslepen;

Overwegende dat de gemeente ook een onderzoek gedaan heeft naar de hoge huurprijzen van handelspanden en de eigenaars van leegstaande handelspanden wil motiveren hun panden opnieuw in te vullen en een marktconforme huurprijs te vragen;

Overwegende dat de strijd tegen leegstand en verwaarlozing echter slechts een effect zal hebben als de opname van dergelijke woningen en gebouwen in een leegstandsregister en/of register van verwaarlozing ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende dat de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Overwegende dat de vestigingstermijn van het besluit van 21 december 2017 eindigt op 31 december 2019, zodat een nieuw reglement voor de aanslagjaren 2020-2025 dient goedgekeurd en vastgesteld te worden;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

BESLUIT :

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, dat in dit reglement 'het Grond- en Pandendecreet' wordt genoemd.

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. **administratie**: de gemeentelijke administratieve dienst die door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister en het register van verwaarlozing;
2. **bezwaarinstantie**: het college van burgemeester en schepenen;
3. **beroepsinstantie**: het college van burgemeester en schepenen;
4. **aangetekende zending**: één van de hiernavolgende betekeningwijzen, hetzij een aangetekend schrijven, hetzij een afgifte tegen ontvangstbewijs, hetzij een elektronische aangetekende zending;
5. **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);
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;
7. **kamer**: een woning waarvan een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
8. **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 12 opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen 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 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, met latere wijzigingen. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit de 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 sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;
9. **leegstaande woning**: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming hetzij met de woonfunctie hetzij elke

- andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt;
10. **heffingsdecreet**: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
 11. **gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen**: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het heffingsdecreet;
 12. **register van verwaarlozing**: het register vermeld in artikel 10 van dit reglement;
 13. **leegstandsregister**: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet;
 14. **leegstand bij nieuwbouw**: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;
 15. **opnamedatum**: de datum waarop het gebouw of de woning voor de eerste maal in het leegstandsregister en/of register van verwaarlozing wordt opgenomen;
 16. **verjaardag**: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister en/of register van verwaarlozing is geschrapt;
 17. **zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik.

Hoofdstuk 1: Leegstandsregistratie

Art. 2: Vaststelling van leegstand

De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande woningen en gebouwen belaste personeelsleden, stellen de leegstand van een woning of een gebouw vast in een genummerde administratieve akte, aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor 3 punten, van categorie II voor 6 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 18 punten. Er is sprake van leegstand als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens 1 foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Art. 3: Leegstandsregister

§1. De gemeente houdt een gemeentelijk register van leegstaande woningen en gebouwen bij.

§2. In dit register worden minimaal volgende gegevens opgenomen:

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

§3. Een woning of een gebouw dat geïnventariseerd is als ongeschikt/onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§4. Een woning of een gebouw dat opgenomen is in het register van verwaarlozing, kan eveneens worden opgenomen in het leegstandsregister.

Art. 4: Registratie van leegstand

§1. 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 gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaande woning of een leegstaand gebouw wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een technisch 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 opnamedatum.

Art. 5: Kennisgeving van registratie

De zakelijk gerechtigde(n) wordt per aangetekende zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat:

- de administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag;
- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Art. 6: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 5, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroep wordt per aangetekende zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van de woning of het gebouw in het leegstandsregister 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 aangetekende zending gehanteerd.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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.

§2. Zolang de indieningstermijn van 30 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 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 paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie 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 woningen en gebouwen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een woning of een gebouw geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie de woning of het gebouw in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Art. 7: Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste 6 opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 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 onderzoek ter plaatse.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 8°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste 6 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 onderzoek ter plaatse.

§2. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via aangetekende zending. Dit verzoek bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een aangetekende zending.

Art. 8: Beroep tegen weigering tot schrapping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schrapping van een woning of gebouw uit het leegstandsregister kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een aangetekende zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

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

4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

§2. De beëindiging van de staat van leegstand 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 zakelijk gerechtigde, 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 beroepsinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§5. De beroepsinstantie 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 leegstaande woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

§6. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een aangetekende zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van 90 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 het leegstandsregister.

Hoofdstuk 2: Registratie van verwaarlozing

Art. 9: Vaststelling van verwaarlozing

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 dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor 3 punten, van categorie II voor 6 punten, van categorie III voor 9 punten en van categorie IV voor 18 punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens 1 foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

Art. 10: Register van verwaarlozing

§1. De gemeente houdt een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen bij.

§2. In dit register worden minimaal 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 (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 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.

Art. 11: Registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van verwaarlozing 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 gemeentebelastingen.

§2. Een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw wordt opgenomen in het register van verwaarlozing aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een technisch verslag, met vermelding van de indicaties die de verwaarlozing staven, gevoegd worden. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

§3. Een woning die of een gebouw dat opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande woningen of gebouwen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Art. 12: Kennisgeving van registratie

§1. Alle zakelijk gerechtigden, zoals bekend bij de administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen, worden met een aangetekende zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het register van verwaarlozing.

§2. Deze kennisgeving bevat:

- 1° de genummerde administratieve akte;
- 2° het technisch verslag;

- 3° informatie over de gevolgen van de registratie, inclusief verwijzing naar dit reglement;
- 4° informatie over de beroepsprocedure tegen de opname in het register van verwaarlozing;
- 5° informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het register van verwaarlozing.

§3. De aangetekende zending wordt gericht aan de woonplaats van de zakelijk gerechtigde(n). Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de aangetekende zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

Art. 13: Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 12, kan een zakelijk gerechtigde bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het register van verwaarlozing.

Op straffe van nietigheid moet het bezwaarschrift:

- 1° ondertekend en gemotiveerd zijn;
- 2° met een aangetekende zending worden ingediend;
- 3° 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.

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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.

§2. Zolang de indieningstermijn van 30 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 register van verwaarlozing 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 paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie 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 verwaarloosde 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. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van 90 dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het register van verwaarlozing niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het register van verwaarlozing op vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

Art. 14: Schraping uit het register van verwaarlozing

§1. Een woning of een gebouw wordt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen enkele indicatie van verwaarlozing, zoals opgenomen in het technisch verslag, meer vertoont. De zakelijk gerechtigde richt hiertoe een schriftelijk verzoek aan de administratie;

Op straffe van nietigheid moet dit verzoek:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een aangetekende zending worden ingediend;

3° 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.

Bij betekening per aangetekend schrijven geldt de datum van verzending als datum van de indiening van het verzoek tot schraping uit het gemeentelijk register 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 schraping ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, 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 schraping een ontvangstbevestiging.

§5. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schraping. 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 schraping en betekent zijn beslissing met een aangetekende zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van 90 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 schraping geacht te zijn ingewilligd.

§7. Wordt het verzoek ingewilligd, dan wordt de woning of het gebouw geschrapt uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen. De datum van betekening van het verzoek tot schraping geldt als datum van schraping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Art. 15: Beroep tegen weigering tot schraping

§1. Tegen de beslissing tot weigering van de schraping van een woning of gebouw uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen bij de beroepsinstantie.

Op straffe van nietigheid moet dit beroep:

1° ondertekend en gemotiveerd zijn;

2° met een aangetekende zending worden ingediend;

3° minimaal de volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;

- de vermelding van het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek betrekking heeft;

- de weigeringsbeslissing;

4° worden betekend binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van de weigeringsbeslissing.

§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 zakelijk gerechtigde, 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 beroepsinstantie stuurt aan de indiener van het beroep een ontvangstbevestiging.

§5. De beroepsinstantie 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 beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing met een aangetekende zending aan de indiener ervan, binnen een termijn van 90 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 het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Hoofdstuk 3: De belasting op leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen

Art. 16: Heffingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister en/of register van verwaarlozing.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat:

- de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister en/of register van verwaarlozing
- het gebouw opgenomen is in het leegstandsregister en/of register van verwaarlozing.

Zolang de woning of het gebouw niet uit het leegstandsregister en/of register van verwaarlozing is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt.

Art. 17: Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde van:

- de leegstaande woning of het leegstaande gebouw
- de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw.

§2. Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§3. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld. Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht, zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§4. Ingeval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister en/of register van verwaarlozing.

De instrumenterende ambtenaar stelt de administratie binnen 2 maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe zakelijk gerechtigde.

Art. 18: Tarief van de belasting

§1. De belasting bedraagt voor leegstand:

	na 12 maanden op het register	na 24 maanden op het register	na 36 maanden op het register	na 48 maanden en meer op het register
Voor woningen:	2500,00 EUR	3500,00 EUR	4500,00 EUR	5500,00 EUR
Voor kamers:	1000,00 EUR	1500,00 EUR	2000,00 EUR	2500,00 EUR

	vanaf opname op het register	na 12 maanden op het register	na 24 maanden op het register	na 36 maanden en meer op het register
Voor een leegstaand gebouw in zone A (Gouden Driehoek) :	7500,00 EUR	15 000,00 EUR	22 500,00 EUR	30 000,00 EUR
Voor een leegstaand gebouw in zone B (Handel en Wonen):	4000,00 EUR	8000,00 EUR	12 000,00 EUR	16 000,00 EUR
Voor een leegstaand gebouw in zone C (alle omliggende straten):	3000,00 EUR	6000,00 EUR	9000,00 EUR	12 000,00 EUR

§2. De belasting bedraagt voor verwaarlozing:

	na 12 maanden op het register	na 24 maanden op het register	na 36 maanden op het register	na 48 maanden en meer op het register
Voor woningen:	5000,00 EUR	6000,00 EUR	7000,00 EUR	8000,00 EUR
Voor kamers:	2000,00 EUR	2500,00 EUR	3000,00 EUR	3500,00 EUR

	vanaf opname op het register	na 12 maanden op het register	na 24 maanden op het register	na 36 maanden en meer op het register
Voor een verwaarloosd gebouw in zone A (Gouden Driehoek):	10 000,00 EUR	20 000,00 EUR	30 000,00 EUR	40 000,00 EUR
Voor een verwaarloosd gebouw in zone B (Handel en Wonen):	6500,00 EUR	13 000,00 EUR	19 500,00 EUR	26 000,00 EUR
Voor een verwaarloosd gebouw in zone C (alle omliggende straten):	5500,00 EUR	11 000,00 EUR	16 500,00 EUR	22 000,00 EUR

§3. Gebouwen welke reeds op het leegstand- en/of verwaarlozingsregister werden opgenomen vóór de inwerkingtreding van huidig reglement, zullen voor het aanslagjaar 2020 op de verjaardatum van opname, belast worden aan het tarief 'vanaf opname op het register'. Vervolgens aan de tarieven na 12 maanden op het register, na 24 maanden op het register en tot slot na 36 maanden en meer op het register.

§4. Indeling handelskernafbakening zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 november 2019, en latere wijzigingen:

Zone A: Gouden Driehoek	<ul style="list-style-type: none"> • Lippenslaan met aangrenzende pleinen: <ul style="list-style-type: none"> - Alfred Verweeplein - Burg. Frans Desmidtplein - Van Bunneplein • Dumortierlaan • Kustlaan (t.e.m. De Wielingen) • Zeedijk Casino t.e.m. De Wielingen met aangrenzende pleinen <ul style="list-style-type: none"> - Canadasquare - Rubensplein - Albertplein - Lichttorenplein - De Wielingen • Oud Zoute (E. Verhaerenlaan – Sparrendreef)
Zone B: Handel en Wonen	<ul style="list-style-type: none"> • Site Delhaize (Heistlaan) • Heist Centrum <ul style="list-style-type: none"> - Graaf d'Ursellaan - Kursaalstraat - De Bolle - Vlamingstraat (De Bolle t.e.m. Kursaalstraat) • Zeedijk vanaf Casino-Zeedijk-Heist (enkel dijk – geen zijstraten) • Oosthoekplein • Station Knokke <ul style="list-style-type: none"> - Maurice Lippensplein • Site Duinenwater <ul style="list-style-type: none"> - Keith Haringplein • Gemeenteplein • Natiënlaan <ul style="list-style-type: none"> - Volledige straat (t.e.m. Sluisstraat) - Site Carrefour • 't Walletje <ul style="list-style-type: none"> - Ambachtelijke activiteit + ondergeschikt handel

Zone C	• Alle omliggende straten
--------	---------------------------

§5. Het aantal termijnen van 12 maanden dat een gebouw of woning in het leegstandsregister en/of register van verwaarlozing staat, wordt herberekend naar het basisbedrag van de belasting bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Er is evenwel geen recht op herberekening indien:

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

§6. Indien een vrijstelling werd toegekend en na het verstrijken van de duurtijd van de vrijstelling is de woning of het gebouw nog steeds opgenomen in één van de voormelde registers, dan dient het bedrag van de verschuldigde belasting en de toepasbare verhoging berekend te worden vanaf de initiële opname.

Art. 19: Vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via aangetekende zending bij de administratie. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling als vermeld in §3 of §4, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. Een beroep tegen de beslissing over een aanvraag tot vrijstelling kan ingediend worden bij de beroepsinstantie overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 21.

§3. Van de belasting op leegstand en verwaarlozing zijn vrijgesteld:

1° de belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing; de vrijstelling geldt tot 1 jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid;

2° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Het bewijs van opname wordt geleverd door de erkende ouderenvoorziening waar de belastingschuldige verblijft; deze vrijstelling kan voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend;

3° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht; deze vrijstelling geldt niet voor:

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

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

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren voor woningen en voor maximaal 1 aanslagjaar voor gebouwen en dit volgend op de datum van vernieling of beschadiging;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod 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 tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van 2 jaar volgend op het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning; er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw;

6° gerenoveerd wordt volgens niet-vergunningsplichtige werken; de zakelijk gerechtigde dient een gedetailleerd renovatieschema in te dienen waaruit blijkt dat hij tijdens het aanslagjaar werken uitgevoerd heeft om de belastbaarheid te beëindigen; het gedetailleerd renovatieschema dient de volgende stukken te bevatten:

- o een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de werken;
- o een volledige opsomming en korte beschrijving van alle werken;
- o de aanvangsdatum en uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
- o facturen van reeds uitgevoerde werken en/of aangekochte materialen; de facturen moeten betrekking hebben op de werken die uitgevoerd zijn tijdens het aanslagjaar;
- o een fotoreportage van de gebouwdelen die gerenoveerd zijn.

De vrijstelling geldt slechts gedurende een termijn van 2 jaar volgend op de datum van indiening van het renovatieplan; Er kan maar eenmalig beroep gedaan worden op deze vrijstelling door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw;

7° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode; de vrijstelling vangt aan vanaf het aanslagjaar waarin de beslissing wordt genomen door het bevoegde orgaan om een woning in sociaal beheer te nemen en geldt voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren;

§5. De vrijstellingen onder §4, 5° en 6° kunnen nooit cumulatief of na elkaar toegepast worden door eenzelfde eigenaar voor eenzelfde woning of gebouw.

Art. 20: Inkohiering en betalingstermijn

De belasting wordt door middel van kohieren ingevorderd overeenkomstig het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van de provincie- en gemeentebelastingen.

De belasting moet worden betaald binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Art. 21: Bezwaarprocedure

De belastingschuldige kan een bezwaar tegen deze belasting indienen bij de bezwaarinstantie van de gemeente. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat of van de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning. Indien de belastingschuldige gehoord wil worden, dient dit uitdrukkelijk gevraagd te worden in het bezwaarschrift.

Art. 22: Algemene bepalingen

§1. Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008, en latere wijzigingen, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 bis van het wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit wetboek van toepassing op deze belasting voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

§2. De bekendmaking van het besluit gebeurt overeenkomstig de artikelen 286 t/m 288 van het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017. Overeenkomstig artikel 330 van hetzelfde decreet wordt de toezichthoudende overheid op de hoogte gebracht van de bekendmaking van het besluit.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Algemeen directeur,
(get.) Miet Gobert

De Voorzitter,
(get) Graaf Leopold Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,

(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

© 2-12-2019 12:00:00 – Knokke-Heist

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK NAAR DE LEEGSTAND VAN EEN WONING/GEBOUW/BEDRIJFSRUIMTE

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer van de woning/gebouw/bedrijfsruimte: _____

Datum van het onderzoek: _____

Naam van de onderzoeker: _____

Hoedanigheid van de onderzoeker: _____

Administratieve eenheid: _____

Adres: _____

Telefoon: _____ Handtekening: _____

A.2. Identificatiegegevens van de woning/gebouw/bedrijfsruimte

Adres: _____

Kadastrale ligging: _____

Algemene beschrijving van het gebouw: _____

A.3. Bijkomende identificatie van de woning/gebouw/bedrijfsruimte

(enkel in te vullen wanneer de woning slechts een deel van het gebouw uitmaakt)

Nummer, letter, verdieping: _____

Beschrijving: _____

A.4. Foto

minstens 1 foto van buitenaanzichten
inpanidige opnames zijn facultatief

Deel B: WONING/GEBOUW/BEDRIJFSRUIMTE

Criteria ter beoordeling van leegstand van een woning/gebouw/bedrijfsruimte

Vooraf

- een vaststelling in categorie I levert 3 strafpunten op, in categorie II 6, in categorie III 9 en in categorie IV 18 strafpunten
- vanaf een totaal van minstens 18 strafpunten zijn er voldoende indicaties om de leegstand te acteren

		Categorie			
		I	II	III	IV
B1 ADMINISTRatieve VASTSTELLINGEN					
11	er is geen inschrijving in het bevolkingsregister sinds meer dan één jaar				
	er is een inschrijving in het bevolkingsregister maar bewoning is gedurende lange periode uit te sluiten omschrijf:				
	er is geen uitbating sinds meer dan één jaar conform art. 1, 8° van de belasting op leegstaande gebouwen				
	er is geen economische activiteit sinds meer dan één jaar conform art. 1, 16° van de belasting op leegstaande bedrijfsruimten				
12	er is een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar is afgesloten				
13	er is een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar is afgesloten				
14	het verbruik van water is sedert dermate laag dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van de woning/gebouw/bedrijfsruimte kan worden uitgesloten				
15	het verbruik van elektriciteit is sedert dermate laag dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van de woning/gebouw/bedrijfsruimte kan worden uitgesloten				
B2 MATERIELE VASTSTELLINGEN TER PLAATSE GEDAAN					
21	Onmogelijkheid om de woning te bewonen				
	211 geen toegang mogelijk, omschrijf:				

HEFFING TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAND EN VERKROTING.
TECHNISCH VERSLAG INZAKE VERWAARLOZING.

I Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossienummer: _____
Datum van het onderzoek: _____
Plaats van de kennisgeving: woonplaats (domicilie)
 verblijfplaats
 gebouw zelf
Naam van de onderzoeker: _____
Hoedanigheid van de onderzoeker: _____
Afdeling / gemeentelijke administratieve eenheid: _____
Adres: _____
Telefoon: _____

II Identificatiegegevens van het gebouw

Adres: _____
Kadastrale ligging: _____
Beschrijving: _____

III Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht

Naam: _____
Adres: _____
Geboortedatum of rijksregisternummer: _____
Handelsregisternummer: _____
BTW nummer _____ RSZ nummer: _____
Aard van het zakelijk recht: volle eigendom
 vruchtgebruik
 recht van opstal of erfpacht
Onverdeeldheid: ja / neen*
(* zo ja, aparte kennisgeving aan de andere houder(s))

IV Besluit: het gebouw vertoont GEEN* ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval.
(* zo nodig doorhalen)

Handtekening van de onderzoeker

V Toelichting aan de houder van het zakelijk recht.

VI Vaststellingen (technisch verslag)

graad van verwaarlozing			
I	II	III	IV

0 GEWESTELIJKE INVENTARIS

woning of gebouw is opgenomen in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (in dit geval worden verder geen vaststellingen ter plaatse meer gedaan)

1 DAK(EN)

11 type dakvorm (overwegend)

- plat
- hellend
- gemengd
- niet zichtbaar

12 dakbedekking

121 aard van de (overwegende) bedekking

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

122 staat van de bedekking

- losliggende/verschoven elementen algemeen
- niet algemeen
- sterk verwoorde elementen algemeen
- niet algemeen

13 dakgebinte

doorbulging/verzakking

14 dakranden (andere dan goten)

- vereiste aansluitingen ontbreken
- loszittende/sterk verwoorde delen

15 goten (bakgoten/hanggoten)

- afwezig, niettegenstaande vereist
- afhankelijk/gebroken elementen
- meerdere lekkages met zichtbare schade

16 regenafvoerbuizen

- afwezig, niettegenstaande vereist
- ernstige beschadiging/lekkages

17 schoorstenen (buitendaks)

- gemetselde elementen
- gevaarlijk overhellend/onstabiel
- loszittende delen
- zelfdragende pijpsystemen
- gevaarlijk overhellend/onstabiel

2 GEVEL(S)

21 Voorgevel en zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel*
(* de gevels die niet beoordeeld kunnen worden zijn door te halen)

211 gevelvlak

2111 grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen

2112 metselwerk

uitgevalen voegwerk (1 à 2 cm)	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
loskomende stukken steen	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
structurele breuken, barsten/verzakkingen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afbladderend schilderwerk	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2113 gevelbepelisteringen

afvallend pleisterwerk	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
structurele breuken, barsten / verzakkingen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afbladderende verf	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

vanaf 1-11-98

verwaarlozing blad2

9/05/20

2114 gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtspouw: leien, schroten, platen,...)

loszittend	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sterk verweerd	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2115 oneigenlijke gevelafwerkingen

storende afsluiting en/of belemmeringen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dichtgemetseld, dichtgetimmerd,....		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

212 gevelelementen

2121 balk(en)

corrosie (staal)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schimmel- of insectenaantasting (hout)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betonrot (beton)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
beschadiging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2122 kolom(men)

corrosie (staal)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schimmel- of insectenaantasting (hout)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betonrot (beton)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
beschadiging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2123 uitkragende balkon(s)

verwerking van de meeste elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

2124 inliggende loggia('s)

verwerking van de meeste elementen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

2125 erker(s)

ernstige verwerking van de meeste elementen (dak/dakrand/raam/structuur)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

3 BUITENSCHRIJNWERK

31 Ramen en deuren

verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
afbladderende verf	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
glasbreuk	algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	niet algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4 EINDBEOORDELING

kolom totaal

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	= <input type="checkbox"/>
A	B	C	D	

5 OPMERKINGEN
