

gemeenteraad
Eensluidend uittreksel**GOEDGEKEURD**
Zitting van 17 december 2019

13	2019_GR_00455	Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid, inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen woningen en/of gebouwen en de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen 2020-2025 - Beslissing
----	---------------	--

Aanwezig:

de heer David Coppens, voorzitter; de heer Christoph D'Haese, burgemeester; de heer Karim Van Overmeire, schepen; mevrouw Caroline Verdoodt, schepen; mevrouw Ilse Uyttersprot, schepen; de heer Matthias De Ridder, schepen; de heer Jean Jacques De Gucht, schepen; mevrouw Mia De Brouwer, schepen; mevrouw Katrien Beulens, schepen; mevrouw Sarah Smeyers, schepen; de heer Eddy Couckuyt, raadslid; mevrouw Vera Van der Borgh, raadslid; mevrouw Ann Van de Steen, raadslid; de heer Maarten Blommaert, raadslid; de heer Johan Van Nieuwenhove, raadslid; de heer Michel Van Brempt, raadslid; mevrouw Anja De Gols, raadslid; de heer Sam Van de Putte, raadslid; de heer Andreas Verleysen, raadslid; mevrouw Martine De Maght, raadslid; mevrouw Caroline De Meerleer, raadslid; de heer Iwein Quintelier, raadslid; de heer Bart Van den Neste, raadslid; mevrouw Cathy Grysolle, raadslid; mevrouw Lien Gees, raadslid; de heer Kristiaan Van Vaerenbergh, raadslid; mevrouw Silke Van Vaerenbergh, raadslid; mevrouw Yasmine Deghels, raadslid; de heer Vincent Delforge, raadslid; de heer Lander Wantens, raadslid; de heer Raf Sidorski, raadslid; mevrouw Karolien Devos, raadslid; de heer Rafael Moraleda-Barona, raadslid; mevrouw Anja Blanckaert, raadslid; de heer Guy Claus, raadslid; de heer Ingmar Baeyens, raadslid; de heer Deniz Özkan, raadslid; mevrouw Huguette Van Medegael, raadslid; mevrouw Sara Van Aken, raadslid; de heer Wim Leerman, algemeen directeur

Afwezig:

de heer Théodomir Nsengimana, raadslid

Verontschuldigd:

de heer Steve Herman, raadslid; mevrouw Fatma Yildiz, raadslid; mevrouw Els Van Puyvelde, raadslid

Wetgeving**Regelgeving: bevoegdheid**

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

Juridische grondslag

Artikel 41, 162 en 170 van de Grondwet.

Decreet lokaal bestuur van 21 december 2017.

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

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gemeenteraadsbesluit van 28 november 2017 en 23 oktober 2018 houdende de opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid en belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen woningen en/of gebouwen en de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen.

Gemeenteraadsbesluit van 17 december 2019 houdende de verplichting tot het bekomen van een conformiteitsattest voor huurwoningen.

Beschrijving

Feiten en context

Het gemeenteraadsbesluit van 28 november 2017, houdende de opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid en belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen woningen en/of gebouwen en de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen, verliest haar rechtsgeldigheid op 31 december 2019, waardoor het aangewezen is dit reglement te verlengen.

Motivering

1. Algemeen

Belastingen vormen een belangrijke bron van inkomsten voor steden en gemeenten, waardoor deze één van de pijlers vormen van de gemeentelijke autonomie.

De Vlaamse regering heeft de ambitie om betaalbaar wonen mogelijk te maken.

In artikel 2.2.6 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid wordt voor de steden en gemeenten in het Vlaams gewest een regelgevend kader voorzien rond leegstand.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelt de gemeenten aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

Bij Ministerieel besluit van 30 november 2016 wordt de stad vrijgesteld van de adviesverplichting in de administratieve procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid.

Het is wenselijk dat op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden.

Het ontstaan van buurten met veel leegstaande en/of vervallen woningen en/of gebouwen creëren zones die minder aantrekkelijk zijn, criminaliteit in de hand werken en/of een aantrekkingspool vormen voor sluikstorters aangezien de sociale controle grotendeels ontbreekt.

Buurten die in verval geraken brengen voor de stad extra kosten met zich mee omdat er extra inspanningen moeten geleverd worden voor het waarborgen van de veiligheid en de reinheid op het openbaar domein.

De strijd tegen de leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen en de woningen met een slechte woonkwaliteit hebben onder meer enkel effect als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister of inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid of inventaris van verwaarlozing ook daadwerkelijk leidt tot een belasting.

Het is noodzakelijk om bij de tarieven een onderscheid te maken tussen individuele kamers en studentenkamers enerzijds en woningen, woonhuizen en gebouwen anderzijds.

In het decreet van 29 maart 2013, houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, wordt het begrip 'kamer' omschreven als een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Het zou niet billijk zijn om individuele kamers of studentenkamers, die vaak zeer klein zijn en niet hetzelfde comfortniveau halen als woningen of appartementen, aan eenzelfde tarief te belasten als een volwaardige woning of appartement.

2. Onderscheid tussen tweede verblijven en leegstaande woningen

Het is wenselijk om leegstaande woningen en tweede verblijven uit elkaar te houden en te vermijden dat eigenaars tussen beide registraties "shoppen" op zoek naar een gunstig fiscaal regime. De tarieven van de belasting op tweede verblijven liggen een stuk lager dan die op leegstand, zodat het interessant kan lijken om een leegstaande woning als tweede verblijf aan te geven.

3. Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest

Vanaf 1 januari 2021 dienen eigenaars/verhuurders, overeenkomstig het gemeenteraadsbesluit houdende de verplichting tot het bekomen van een conformiteitsattest voor huurwoningen, te beschikken over een conformiteitsattest voor hun verhuurde/te huur gestelde woning.

Een sanctie is noodzakelijk voor eigenaars/verhuurders die deze verplichting niet nakomen.

Daarvoor wordt een nieuwe inventaris opgemaakt, nl. inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest.

2. Aanpassen tarief aan de levensduurte (index)

De gemeenteraad besliste in vergadering van 20 december 2016 om enerzijds de tarieven van de belasting- en retributiereglementen vanaf het aanslagjaar 2017 niet aan te passen aan de evolutie van de levensduurte en anderzijds om in 2019 de evolutie van de levensduurte te bekijken om eventueel vanaf aanslagjaar 2020 deze tarieven te indexeren.

De tarieven van deze belasting voor een individuele kamer of studentenkamer werd voor het laatst aangepast in 2013.

De tarieven van deze belasting voor een volledig gebouw of woonhuis werd voor het laatst aangepast in 2014.

In de periode 2013-2019 is het inflatiepeil met 8,03 % gestegen.

In de periode 2014-2019 is het inflatiepeil met 7,72 % gestegen.

Een aanpassing van de tarieven aan de levensduurte dringt zich op.

De stad kan onmogelijk oneindig in de tijd de stijgende loonkost van het stadspersoneel en de jaarlijkse aanpassing van de prijzen aan de inflatie, door dienstverleners en leveranciers, blijven opvangen zonder de belastingtarieven op te trekken.

Volgende formule wordt toegepast om de tarieven aan te passen aan de levensduurte:

- Voor een individuele kamer of studentenkamer:

Tarief 2020		=	Tarief 2013	X	GNI 2019
			GBI 2013		

GBI 2013 = gemiddelde basisindex 2013 (jaar waarin het tarief het laatst werd vastgesteld);

GNI 2019 = gemiddelde nieuwe index van 2019 (gezien de GNI 2019 nog niet gekend is voor het volledige jaar wordt een gemiddelde berekend van de 3 eerste kwartalen van 2019).

- Voor een volledig gebouw of woonhuis:

Tarief 2020		=	Tarief 2014	X	GNI 2019
			GBI 2014		

GBI 2014 = gemiddelde basisindex 2014 (jaar waarin het tarief het laatst werd vastgesteld);

GNI 2019 = gemiddelde nieuwe index van 2019 (gezien de GNI 2019 nog niet gekend is voor het volledige jaar wordt een gemiddelde berekend van de 3 eerste kwartalen van 2019).

Het is aangewezen om bij de berekening van de indexering afrondingsregels toe te passen om tot werkbare tarieven te komen:

- Tarieven kleiner dan 1 EUR worden afgerond op 0,05 EUR;
- Tarieven van 1 tot 99 EUR worden afgerond op 0,50 EUR;
- Tarieven vanaf 100 EUR worden afgerond op 1 EUR;

Dit geeft volgend resultaat:

- Voor een individuele kamer of studentenkamer:

tarief 2013	GBI 2013	GNI 2019	nieuw tarief
132,50 EUR	122,40	133,09	144,00 EUR
265,00 EUR	122,40	133,09	288,00 EUR
397,50 EUR	122,40	133,09	432,00 EUR

- Voor een volledig gebouw of woonhuis:

tarief 2014	GBI 2014	GNI 2019	nieuw tarief
6,00 EUR	122,82	133,09	6,50 EUR
1 500,00 EUR	122,82	133,09	1 625,00 EUR
12,00 EUR	122,82	133,09	13,00 EUR
3 000,00 EUR	122,82	133,09	3 251,00 EUR
18,00 EUR	122,82	133,09	19,50 EUR
4 500,00 EUR	122,82	133,09	4 876,00 EUR

3. Financiële behoefte

Het is noodzakelijk om via deze belasting de nodige ontvangsten te realiseren voor de financiering van de uitgaven van de stad Aalst.

Stemming op het agendapunt

Goedgekeurd door de gemeenteraad in openbare zitting met

- 33 stem(men) voor: Ingmar Baeyens; Katrien Beulens; Maarten Blommaert; David Coppens; Eddy Couckuyt; Christoph D'Haese; Mia De Brouwer; Jean Jacques De Gucht; Martine De Maght; Caroline De Meerleer; Matthias De Ridder; Yasmine Deghels; Vincent Delforge; Karolien Devos; Lien Gees; Cathy Grysolle; Iwein Quintelier; Raf Sidorski; Sarah Smeyers; Ilse Uyttersprot; Sara Van Aken; Michel Van Brempt; Huguette Van Medegael; Karim Van Overmeire; Kristiaan Van Vaerenbergh; Silke Van Vaerenbergh; Sam Van de Putte; Bart Van den Neste; Vera Van der Borght; Caroline Verdoodt; Andreas Verleysen; Lander Wantens; Deniz Özkan

- 5 stem(men) tegen: Anja Blanckaert; Guy Claus; Anja De Gols; Rafael Moraleda-Barona; Johan Van Nieuwenhove

- 1 leden aanwezig maar niet gestemd: Ann Van de Steen

Besluit

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1

De artikels 2 t.e.m. 6 bevatten de bepalingen m.b.t. het reglement opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid en de inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest.

De artikels 7 t.e.m. 14 bevatten de bepalingen m.b.t. het belastingreglement.

Artikel 15 is een algemene bepaling omtrent het digitaal loket van de stad Aalst.

Artikel 2

Definities

2.1. Aanslagjaar: Het jaar waarvoor de belasting verschuldigd is. Het aanslagjaar begint op 1 januari en eindigt op de daaropvolgende 31 december. Evenwel kan de voor een aanslagjaar verschuldigde belasting op geldige wijze gevestigd worden tot 30 juni van het daarop volgende jaar.

2.2. Actieve uitbating: Een uitbating in een handelsruimte is actief wanneer zij minstens 4 dagen van de week open zijn gedurende minstens 6 uren per dag. Worden niet als actief beschouwd, uitbatingen die het gebouw alleen gebruiken als uitstalraam of waarbij het gebouw alleen gebruikt wordt voor opslag van goederen zonder dat dit gepaard gaat met een handelsactiviteit in hetzelfde gebouw.

2.3. Administratie: Team Wonen wordt door het college van burgemeester en schepenen belast met het beheer van de inventarissen.

2.4. Administratieve akte van leegstand: Formele kennisgeving van vaststelling dat een woning/gebouw sedert minstens 12 maanden niet meer werd bewoond/gebruikt en daarom aanleiding geeft tot opname in het leegstandsregister.

2.5. Administratieve akte van verwaarlozing: Formele kennisgeving van vaststelling dat een gebouw/woonhuis uitwendige gebreken van verwaarlozing vertoont en daarom aanleiding geeft tot opname in de inventaris van verwaarlozing/bouwwalligheid.

2.6. Attest van schrapping: Formele kennisgeving dat een woning, gebouw of woonhuis is geschrapt in het leegstandsregister of inventaris van verwaarlozing/bouwwalligheid, of de inventaris van ongeschikt/onbewoonbaarheid, vermeldt uitdrukkelijk de datum van schrapping.

2.7. Bedrijfsruimte: De verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.

Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd.

2.8. Belastingplichtige: De natuurlijke of rechtspersoon op wie de belasting wordt gevestigd, degene op wie de belasting toepasselijk is. De belastingplichtige is degene die op het kohier wordt gebracht.

2.9. Belastingsschuldige: De natuurlijke persoon of de rechtspersoon die uiteindelijk de belasting dient te betalen.

2.10. Beschermde dorps- en stadsgezicht: Een groepering van onroerende goederen met de omgevende bestanddelen die door hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn en daardoor voorlopig of definitief

beschermd werd door de Vlaamse overheid, zoals bepaald in het decreet van 12 juli 2013, betreffende het onroerend erfgoed.

2.11. Beschermd monument: Een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde en daardoor voorlopig of definitief beschermd werd door de Vlaamse overheid, zoals bepaald in het decreet van 12 juli 2013, betreffende het onroerend erfgoed.

2.12. Beveiligde zending:

Eén van de hiernavolgende betekeningswijzen:

- een aangetekend schrijven;
- een afgifte tegen ontvangstbewijs;

p/a Werf 9 te 9300 Aalst.

2.13. Bevoegde ambtenaren leegstand, verwaarlozing, bouwwalligheid: De ambtenaren die door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande 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 (artikel 2.2.6, §7, decreet grond- en pandenbeleid).

In het kader van deze gemeentebelasting beschikken deze ambtenaren over dezelfde bevoegdheid voor het opsporen van verwaarloosde of bouwwallige woningen en gebouwen.

2.14. Conformiteitsattest: Een bewijs dat voor een woning een woonkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd en voldoet aan de minimale normen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, zoals vastgesteld in de Vlaamse Wooncode. Het attest vermeldt de maximale bewoningsnorm van de woning.

2.15. Functie van een woning of een gebouw: De functie van de woning of het gebouw is deze die overeenkomt met een voor de woning of het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of milieuvergunning/omgevingsvergunning voor het exploiteren van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting. Bij een woning of een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik.

2.16. 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 (artikel 1.2, 5°, decreet grond- en pandenbeleid), bestaande uit minstens één entiteit met een niet-woonfunctie of meerdere entiteiten met verschillende functies.

2.17. Gewestelijk ambtenaar: De ambtenaar die met toepassing van de regels, vastgesteld door de Vlaamse Regering wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking, zoals bedoeld in titel III van de Vlaamse Wooncode.

2.18. Grondoppervlakte: De bebouwde oppervlakte van de woning en/of het gebouw.

2.19. Handelshuis: Pand dat bij de Federale Overheidsdienst Financiën – Patrimoniumdocumentatie gekwalificeerd wordt als handelshuis (afgekort: hand/huis), er wordt vermoed dat er een gemengde functie is, commerciële- en woonfunctie, die al dan niet gescheiden zijn van elkaar.

2.20. Handelsruimte: Is een voor publiek vrij toegankelijke ruimte, met inbegrip van de bovenliggende bouwlaag dienstig als opslag of dienstruimten om er tegen betaling goederen te kopen, zich diensten te laten leveren of te consumeren.

2.21. Herkwalificering van een woning/gebouw: Het aantal entiteiten of de functie van een geïnventariseerde woning, woonhuis of gebouw is gewijzigd t.o.v. de toestand op datum van opname.

2.22. Hoofdverblijfplaats: De woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft (artikel 2, §1, 1e lid, 10° decreet grond- en pandenbeleid).

2.23. Huurwoning: Elke woning, die verhuurd is, te huur wordt aangeboden of ter beschikking wordt gesteld.

2.24. Individuele kamer of studentenkamer: Een woning waarin 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 (artikel 2, §1, 1e lid, 10bis°, Vlaamse Wooncode).

2.25. Integratiedecreet: Integratiedecreet van 29 maart 2013 en Besluit Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

2.26. Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar én die zijn opgenomen in het VIVOO: De stedelijke inventaris die door de stad Aalst sinds 2010 wordt opgemaakt van alle woningen die door de bevoegde overheid ongeschikt en/of onbewoonbaar werden verklaard op grond van de artikelen 15 en 16 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode of de betreffende artikels van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft of de gecoördineerde wetten Nieuwe Gemeentewet van 24 juni 1988 (Hoofdstuk IV, bevoegdheden van de gemeenten in 't algemeen, artikel 135).

2.27. Inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid: De stedelijke inventaris die door de stad Aalst sinds 2010 wordt opgemaakt van alle woningen en gebouwen die voldoen aan de voorwaarden zoals voorzien in onderhavig besluit.

2.28. Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest: De stedelijke inventaris die door de stad Aalst vanaf 2021 wordt opgemaakt van alle woningen die voldoen aan de voorwaarden zoals voorzien in onderhavig besluit.

2.29. Leegstaand gebouw: Een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet wordt gebruikt overeenkomstig de functie van het gebouw gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij 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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden (artikel 2.2.6, §2, decreet grond- en pandenbeleid).

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 sloop van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien binnen de zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt gebruikt (artikel 2.2.6, §4, decreet grond- en pandenbeleid).

2.30. Leegstaande woning:

Een woning die gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet gebruikt wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie;
- hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

(artikel 2.2.6, §3, decreet grond- en pandenbeleid)

Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien deze binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet gebruikt wordt in overeenstemming met:

- hetzij de woonfunctie;
- hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

(artikel 2.2.6, §4, decreet grond- en pandenbeleid).

Een gedeelte van een gebouw is afsplitsbaar, indien het na sloop van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten. In dat geval wordt het afsplitsbare deel beschouwd als woning en gelden voor dat gedeelte bovenstaande criteria om leegstand van de woning te bepalen.

2.31. Leegstandsregister: De stedelijke inventaris die door de stad Aalst sinds 2010 wordt opgemaakt zoals voorzien in artikel 2.2.6. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

2.32. Omgevingsvergunning: De vergunning die de stedenbouwkundige en de milieuvergunning verenigt en vervangt.

2.33. Onbewoonbare woning: Een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

2.34. Ongeschikt gebouw: Een gebouw dat niet meer geschikt is voor het gebruik waarvoor het oorspronkelijk bestemd was.

2.35. Ongeschikte woning: Een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode.

2.36. Onverdeeldheid: Een onroerend goed is in onverdeeldheid indien er meerdere personen gelijktijdig eigenaar zijn van een zelfde onroerend goed. In voorkomend geval hebben meerdere personen dezelfde rechten op een welbepaald onroerend goed. Er is dan ook geen onverdeeldheid tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

2.37. Plan van aanleg: Een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg (artikel 1.2, 12°, decreet grond- en pandenbeleid).

2.38. Registratieattest: Formele kennisgeving dat een woning, gebouw of woonhuis is opgenomen in het leegstandsregister of inventaris van verwaarlozing/bouwwalligheid, of de inventaris van ongeschikt/onbewoonbaarheid, vermeldt uitdrukkelijk de datum van opname.

2.39. Registratiedatum: De datum waarop de woning of het gebouw in minstens één van de inventarissen wordt opgenomen. De datum staat formeel vermeldt in het registratieattest.

2.40. Renovatie: Het herstellen en/of gedeeltelijk vernieuwen/heropbouwen van een bestaande woning/gebouw, waardoor het weer bewoonbaar/buikbaar wordt naar de huidige maatstaven en woonkwaliteitsnormen.

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 (artikel 2, § 1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode), alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw (artikel 1.2, 13°, decreet grond- en pandenbeleid).

2.41. RUP: Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

2.42. Sociale woonorganisatie: De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond (artikel 2, §1 26° van de Vlaamse Wooncode).

2.43. 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.

2.44. Tweede verblijf: Elke constructie met woon- of verblijfsgelegenheid, waarvoor niemand is ingeschreven in de bevolkingsregisters of het vreemdelingenregister voor het hoofdverblijf, met uitzondering van de constructies die het voorwerp uitmaken van een lopende procedure aangaande de opname in het leegstandsregister of die reeds werden opgenomen in het leegstandsregister.

2.45. Verwaarlozing of bouwwalligheid: Een woning of gebouw met zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, ...

2.46. VIVOO: Vlaamse inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid.

2.47. Vlaamse Codex Fiscaliteit: Bundelt de meeste wettelijke bepalingen rond de Vlaamse belastingen.

2.48. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: Regelt de ruimtelijke ordening van het Vlaams gewest, de provincies en de gemeenten, vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, uitvoeringsplannen en verordeningen, d.d. 15 mei 2009, en zijn latere wijzigingen.

2.49. Vlaamse Wooncode: Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

2.50. Woning: Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (artikel 1.2, 23°, decreet grond- en pandenbeleid).

Zowel een zelfstandige woning (studio, appartement, eengezinswoning) als een niet-zelfstandige woning (kamer), als niet afsplitsbare woning boven een handelsruimte.

2.51. Woningcontroleur: De ambtenaren die door het college van burgemeester en schepenen aangeduid zijn als woningcontroleur bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden inzake woningkwaliteitsbewaking op basis van de Vlaamse Wooncode, zoals vermeld in het Integratiedecreet van 29 maart 2013 en Besluit Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van woningen en latere wijzigingen (d.i. decreet houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft).

2.52. Woonhuis: Elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden (artikel 1.2, 25°, decreet grond- en pandenbeleid).

2.53. Zakelijk gerechtigde:

De houder van één van volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

(artikel 1.2, 28° decreet grond- en pandenbeleid).

Artikel 3

Soorten inventarissen

De administratie maakt volgende inventarissen op:

3.1. Leegstandsregister bestaande uit:

- inventaris leegstaande gebouwen;
- inventaris leegstaande woningen.

3.2. Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar bestaande uit:

- de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, die opgenomen zijn in het VIVOO;
- de woonhuizen en/of gebouwen waarvoor een bevel tot herstel en/of sloping is uitgesproken.

3.3. Inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid bestaande uit verwaarloosde of bouwwallige woonhuizen en/of gebouwen.

3.4. Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest bestaande uit: Huurwoningen die volgens het bouwjaar verplicht over een conformiteitsattest dienen te beschikken.

Een woning, woonhuis of gebouw kan op verschillende inventarissen voorkomen.

Een woning of woonhuis dat of gebouw die in de inventaris van verwaarlozing is opgenomen kan ook in het leegstandsregister worden opgenomen en omgekeerd.

Een woning of woonhuis dat in de inventaris ongeschikt- of onbewoonbaarheid is opgenomen kan ook in de inventaris van verwaarlozing worden opgenomen en omgekeerd. Maar het kan niet in het leegstandsregister worden opgenomen (volgens afd. 2, art. 2.2.6. §6 van het grond- en pandendecreet), noch in de inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest.

Een woning of woonhuis dat in het leegstandsregister is opgenomen kan ook in de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid worden opgenomen.

Artikel 4

Registratiedatum

De registratiedatum is de datum waarop de woning, het woonhuis of het gebouw op minstens één van de inventarissen wordt opgenomen. De datum staat formeel vermeld in het registratieattest en wordt als volgt bepaald:

4.1. Leegstaande woningen en gebouwen: de datum waarop de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand wordt opgemaakt.

4.2. Ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen: de datum waarop de besluiten door de bevoegde overheid worden opgemaakt. Indien een beroep bij de Vlaamse regering, overeenkomstig de Vlaamse wooncode, wordt ingesteld tegen een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, wordt de opname opgeschort voor de duur van het beroep.

4.3. Woonhuizen en gebouwen waarvoor een bevel tot herstel en/of sloping is uitgesproken: de datum waarop de besluiten tot herstel- of slopingsbevel door de bevoegde overheid worden opgemaakt.

4.4. Verwaarloosde of bouwwallige woonhuizen en gebouwen: de datum waarop de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing of bouwwalligheid wordt opgemaakt.

4.5. Huurwoningen verplicht conformiteitsattest: per 1 januari van het jaar waarin het conformiteitsattest, volgens de gefaseerde invoering en het bouwjaar van de woning, verplicht wordt gesteld.

Artikel 5

Procedure registratie

5.1. Leegstandsregister

5.1.1. Het administratief onderzoek

De administratie en bevoegde ambtenaren voeren een administratief onderzoek en een onderzoek ter plaatse uit. Ze maken een technisch verslag op van het onderzoek naar leegstand en sommen indicaties van

de leegstand op in een beschrijvend verslag. Ze maken er tevens foto's van. Het model van technisch verslag wordt als bijlage bij deze verordening gevoegd (bijlage 1A = technisch verslag woning en 1B = technisch verslag gebouw).

De objectieve indicaties van leegstand worden als volgt bepaald:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister sinds meer dan 1 jaar;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf in het kader van de belasting op tweede verblijven, vakantie-, zomer-, en weekendhuisjes en caravans;
- het ontbreken van een aangifte als bedrijfsvestiging in het kader van de belasting op de motoren of benutte bedrijfsoppervlakte;
- het langdurig 'te huur' of 'te koop' aanbieden van het pand;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen (bijv. uit attesten van de distributienetbeheerder blijkt dat de waterleiding of de elektriciteit reeds meer dan een jaar is afgesloten);
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- een dermate lage economische activiteit dat een handelsfunctie kan worden uitgesloten;
- het ontbreken van een vestigings-/ ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen;
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening van een onderneming, waarvan het adres gevestigd is op het te inventariseren pand, voor het jaar voorafgaande aan de inventarisatie;
- voor de woning of het gebouw werd vermindering van het kadastraal inkomen gevraagd op grond van artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting;
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- er is een getuigenverklaring van omwonende(n), postbode, wijkagent, ... ;
- andere feitelijke indicaties en uiterlijke kenmerken waaruit kan worden afgeleid dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten, zoals bijvoorbeeld:
 - raamopeningen werden dichtgemaakt (dichtgetimmerd of -gemetseld) of gesupprimeerd;
 - winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden);
 - waterdichtheid van de woning is niet gegarandeerd: zeer zware infiltraties via dak/gevel(s);
 - onafgewerkte ruwbouw (stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen ouder dan 7 jaar);
 - ernstige in pandige vernielingen: woning gedeeltelijk vernield of gesloopt;
 - langdurig neergelaten rolluiken;
 - ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk;
 - uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
 - storende omgevingsaanleg: langdurige niet of slecht onderhouden omgeving/tuin;
 - woning is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld.

5.1.2. De administratieve akte

Indien een woning in het technisch verslag minimum 18 punten haalt of, indien het een gebouw betreft, minimum 12 punten, stelt de administratie een administratieve akte op tot vaststelling van leegstand (bijlage 2).

Deze akte bevat als besluit de beslissing tot opname van het pand in het leegstandsregister. Opgelet: op dit ogenblik wordt het pand nog niet effectief opgenomen in het leegstandsregister.

5.1.3. Betekening administratieve akte en beschrijvend verslag

De administratie betekent de administratieve akte en het beschrijvend verslag aan de zakelijk gerechtigden, via beveiligde zending. Hiermee brengt ze de zakelijk gerechtigden in feite op de hoogte van de beslissing tot opname van het betreffende pand in het leegstandsregister.

Vanaf dit moment kan een zakelijk gerechtigde zijn pand niet meer aangeven als tweede verblijf. Een pand kan niet als tweede verblijf erkend worden als het het voorwerp uitmaakt van een lopende procedure aangaande de opname in het leegstandsregister of als het reeds werd opgenomen in het leegstandsregister.

5.1.4. Beroep tegen de opname

De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen vanaf de dag na de betekening van de administratieve akte van leegstand, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend aan het college van burgemeester en schepenen, ter attentie van team Wonen, Werf 9, 9300 Aalst en moet minstens het volgende bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- handtekening van de zakelijk gerechtigde;
- verwijzing naar administratieve akte en gebouw of woning waarover het gaat;
- bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd.

Overeenkomstig artikel 5.1.3. kan een zakelijk gerechtigde in zijn beroep niet meer opwerpen dat het pand gebruikt wordt als tweede verblijf.

5.1.5. Beoordeling van het beroep

De administratie registreert het beroepschrift en meldt de ontvangst aan de indiener. De beroepsinstantie, namelijk het college van burgemeester en schepenen kan haar bevoegdheden ter zake delegeren naar één of meer personeelsleden van de gemeente.

De beroepsinstantie beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift). Eerst wordt de ontvankelijkheid nagekeken. Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend of niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde (of zijn gemachtigde). Het ontbreken van bewijsstukken is geen reden om een beroep onontvankelijk te verklaren. In dat geval kan bijkomende informatie worden opgevraagd.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de beroepsprocedure als afgehandeld beschouwd en de opname verdergezet. Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van de bijgevoegde bewijsstukken, maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse.

Het beroep is ongegrond als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt.

De beroepsinstantie geeft kennis van zijn beslissing per beveiligde zending. Als het beroep gegrond geacht wordt of als de beroepsinstantie geen beslissing neemt binnen de vooropgestelde termijn, kunnen de gedane vaststellingen geen aanleiding meer geven tot een beslissing tot opname in het leegstandsregister.

5.1.6. Opname in het leegstandsregister

Als er niet tijdig beroep werd ingediend, als het beroep onontvankelijk is of niet werd ingewilligd, neemt de administratie het pand op in het leegstandsregister. De datum van opname is de datum van de vaststelling van de leegstand. Dit is de datum van de administratieve akte.

5.2. Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar

5.2.1. Ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

5.2.1.1. *Het onderzoek*

De ongeschiktheid of onbewoonbaarheid van een woning of kamer wordt na een onderzoek ter plaatse door de woningcontroleur vastgesteld in een technisch verslag. Dit is gebaseerd op:

- hetzij het conformiteitsonderzoek naar de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode en heeft betrekking op de veiligheid, de gezondheid en de algemene kwaliteit van de woning (bijlage 3);
- hetzij de bepalingen in toepassing van artikel 135 van de gecoördineerde wetten Nieuwe Gemeentewet met betrekking tot acuut risico en algemeen belang.

5.2.1.2. *Procedure ongeschikt en/of onbewoonbaar*

In het geval dat de vereisten en normen niet zijn gerespecteerd, wordt een procedure opgestart zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode en/of de gecoördineerde wetten Nieuwe Gemeentewet. De burgemeester is verplicht om binnen de drie maanden na de woningcontrole een besluit te nemen (Vlaamse Wooncode hoofdstuk III, ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring, artikel 16, §1).

5.2.1.3. *Registratieattest*

Indien de burgemeester een besluit neemt om de woning of de kamer ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, stelt de administratie een registratieattest op. Hiermee brengt ze de zakelijk gerechtigden in feite op de hoogte van de beslissing tot opname van het betreffende pand in de inventaris ongeschiktheid/onbewoonbaarheid. Dit gebeurt via een beveiligde zending.

Een opname in het leegstandsregister is niet mogelijk tot zolang het pand in de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid is opgenomen.

Een opname in de inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar is niet mogelijk indien niet opgenomen in het VIVOO.

5.2.1.4. Beroepsprocedure

- bij een besluit op basis van de Vlaamse Wooncode is een beroepsprocedure mogelijk zoals beschreven in de Vlaamse Wooncode artikel 16 §2;
- bij een besluit op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet is een beroepsprocedure mogelijk zoals omschreven in artikel 14, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, beroep tot nietigverklaring;
- de administratie deelt aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur mee welke woningen of kamers door een besluit gevat zijn. De woning of kamers worden ook opgenomen in VIVOO (Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid).

5.2.2. Woningen of gebouwen waarvoor een bevel tot herstel en/of sloping werd uitgevaardigd

Indien de toestand van een woonhuis of gebouw een gevaar vormt voor de veiligheid op de openbare weg, wordt na een onderzoek ter plaatse door de stadsarchitect een omstandig verslag opgesteld. Indien de burgemeester een bevel tot herstel of sloping uitvaardigt om het gevaar te doen wijken, wordt het woonhuis of gebouw, op datum van het bevel opgenomen in de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar.

Het registratieattest wordt onder beveiligde zending aan de zakelijk gerechtigden toegestuurd, en op deze manier worden zij formeel in kennis gesteld van de opname in de inventaris.

5.3. Inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid

5.3.1. Het onderzoek

De verwaarlozing of bouwwalligheid van een woonhuis of gebouw wordt door de administratie vastgesteld in een technisch verslag van het onderzoek naar de verwaarlozing of bouwwalligheid van het woonhuis of gebouw (bijlage 4).

Een woonhuis of een gebouw 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.

5.3.2. De administratieve akte

Indien de verwaarlozing of bouwwalligheid van een woonhuis of gebouw vaststaat of met andere woorden in het technisch verslag haalt het woonhuis of het gebouw minimum 12 punten, stelt de administratie een administratieve akte tot vaststelling van verwaarlozing of bouwwalligheid op (bijlage 5).

5.3.3. Betekening administratieve akte en technisch verslag

De administratie stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de administratieve akte en het technisch verslag. Hiermee brengt ze de zakelijk gerechtigden in feite op de hoogte van de beslissing tot opname van het betreffende pand in de inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid.

5.3.4. Beroep tegen opname

De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen vanaf de dag na de betekening van de administratieve akte van verwaarlozing van de procedure, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in de inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend aan het college van burgemeester en schepenen, ter attentie van team Wonen, Werf 9, 9300 Aalst en moet minstens het volgende bevatten:

- identiteit en adres van de indiener;
- handtekening van de zakelijk gerechtigde;
- verwijzing naar administratieve akte en gebouw of woonhuis waarover het gaat;
- bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet verwaarloosd of bouwwallig is.

5.3.5. Beoordeling van het beroep

De administratie registreert het beroepschrift en meldt de ontvangst aan de indiener. De beroepsinstantie, namelijk het college van burgemeester en schepenen kan haar bevoegdheden ter zake delegeren naar één of meer personeelsleden van de stad.

De beroepsinstantie beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift). Eerst wordt de ontvankelijkheid nagekeken. Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend of niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde (of zijn gemachtigde). Het ontbreken van bewijsstukken is geen reden om een beroep onontvankelijk te verklaren. In dat geval kan bijkomende informatie worden opgevraagd.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de beroepsprocedure als afgehandeld beschouwd en wordt de opname verdergezet. Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van de bijgevoegde bewijsstukken, maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse.

De beroepsinstantie geeft kennis van zijn beslissing per beveiligde zending. Als het beroep gegrond geacht wordt of als de beroepsinstantie geen beslissing neemt binnen de vooropgestelde termijn, kunnen de gedane vaststellingen geen aanleiding meer geven tot een beslissing tot opname in de inventaris van verwaarlozing.

5.3.6. Opname in de inventaris van verwaarlozing

Als er niet tijdig beroep werd ingediend, als het beroep onontvankelijk is of niet werd ingewilligd neemt de administratie het pand op in de inventaris van verwaarlozing. De datum van opname is de datum van de vaststelling van de verwaarlozing. Dit is de datum van de administratieve akte.

5.4. Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest

5.4.1. Het onderzoek

De administratie en bevoegde ambtenaren voeren een administratief onderzoek om te bepalen of een woning/woonhuis als huurwoning wordt aangewend of er de intentie is om de woning op de huurmarkt aan te bieden.

5.4.2. Het registratieattest

De administratie brengt de zakelijk gerechtigden op de hoogte van de beslissing tot opname van het betreffende pand in de inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest. Dit gebeurt via een beveiligde zending.

5.4.3. Beroep tegen opname

De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen vanaf de dag na de betekening van het registratieattest, beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in de inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend aan het college van burgemeester en schepenen, ter attentie van team Wonen, Werf 9, 9300 Aalst en moet minstens het volgende bevatten:

- Identiteit en adres van de indiener;
- Handtekening van de zakelijk gerechtigde;
- Verwijzing naar het registratieattest van de woning/het woonhuis waarover het gaat;

- Bewijsstukken waaruit blijkt dat het geen huurwoning betreft.

5.4.4. Beoordeling van het aangetekende beroep

De administratie registreert het beroepschrift en meldt de ontvangst aan de indiener. De beroepsinstantie, namelijk het college van burgemeester en schepenen kan haar bevoegdheden ter zake delegeren naar één of meer personeelsleden van de gemeente.

De beroepsinstantie beoordeelt het beroep binnen 90 dagen (vanaf de dag na de betekening van het beroepschrift). Eerst wordt de ontvankelijkheid nagekeken. Het beroep is onontvankelijk als het te laat werd ingediend of niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde (of zijn gemachtigde). Het ontbreken van bewijsstukken is geen reden om een beroep onontvankelijk te verklaren. In dat geval kan bijkomende informatie worden opgevraagd.

Als het beroep onontvankelijk is, wordt dat aan de indiener meegedeeld en wordt de beroepsprocedure als afgehandeld beschouwd en wordt de opname verdergezet. Als het beroep wel ontvankelijk is, wordt de gegrondheid onderzocht. Dit kan gebeuren op basis van de bijgevoegde bewijsstukken, maar ook door een feitenonderzoek ter plaatse.

De beroepsinstantie geeft kennis van zijn beslissing per beveiligde zending. Als het beroep gegrond geacht wordt of als de beroepsinstantie geen beslissing neemt binnen de vooropgestelde termijn, wordt de opname in de inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest ongedaan gemaakt.

5.4.5. Opname in de inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest

Als er niet tijdig beroep werd ingediend, als het beroep onontvankelijk is of niet werd ingewilligd wordt de opname in de inventaris van huurwoningen verplicht conformiteitsattest definitief. De woning/het woonhuis wordt opgenomen op 1 januari van het jaar waarin het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld.

Artikel 6

Schrapping uit de inventaris

6.1. Procedure

Schrapping uit het leegstandsregister, de inventaris verwaarlozing/bouwwalig en de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar kan enkel op gemotiveerd verzoek van een zakelijk gerechtigde door middel van een beveiligde zending gericht aan de administratie. De schrapping dient door de houder van het zakelijk recht te worden aangevraagd vóór de verjaring van de registratiedatum. De vraag voor schrapping gebeurt via het ingevulde modelformulier 'aanvraag schrapping' (bijlage 7b).

De schrapping uit de inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest gebeurt:

- ofwel automatisch door de administratie in geval er een conformiteitsattest werd aangevraagd of er een besluit ongeschikt/onbewoonbaarheid werd genomen;
- ofwel door de zakelijk gerechtigde door middel van een beveiligde zending gericht aan de administratie. De schrapping dient door de houder van het zakelijk recht te worden aangevraagd vóór de verjaring van de registratiedatum, in geval de woning werd gesloopt, geen huurwoning meer is of geen woonfunctie meer heeft. De vraag voor schrapping gebeurt via het ingevulde modelformulier 'aanvraag schrapping' (bijlage 7b).

De houder(s) van het zakelijk recht van de woning, het woonhuis of het gebouw worden door de administratie schriftelijk in kennis gesteld van de schrapping uit één of meerdere inventarissen door middel van een schrappingsattest (bijlage 6).

Indien het verzoek tot schrapping niet wordt ingewilligd, wordt aan de houder(s) van het zakelijk recht door de administratie de weigering tot schrapping betekend.

Indien een aanvraag tot schrapping uit het leegstandsregister, de inventaris verwaarlozing/bouwwalig te laat wordt ingediend zal de heffing voor het desbetreffende aanslagjaar verschuldigd zijn, tenzij een zakelijk gerechtigde via een fiscaal bezwaar, binnen de voorziene bezwaartermijn op de heffing, objectief aantoont dat op datum van verjaring van de registratiedatum was voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- minstens zes maanden in gebruik conform de functie op datum van de verjaring van de registratiedatum;
- sloping;
- herkwalificering.

6.2. Voorwaarden voor schrapping

6.2.1. Leegstandsregister

6.2.1.1. *Woningen*

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat:

- deze gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met:
 - hetzij de woonfunctie (het gebruik van de woning als tweede verblijf wordt niet beschouwd als woonfunctie);
 - hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt én de functiewijziging is gestaafd door een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt op datum dat de woning ten minste zes opeenvolgende maanden werd aangewend volgens de functie.

- de woning werd gesloopt. De woning wordt geschrapt op datum van aanvraag schrapping én na vaststelling sloping door de bevoegde ambtenaar, op voorwaarde dat het puin op het terrein volledig werd geruimd.
- de woning werd gesupprimeerd en dit wordt gestaafd door een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (bijvoorbeeld door samenvoegen bij een andere woonentiteit tot één woning). De woning wordt geschrapt op datum van aanvraag schrapping én na gunstige vaststelling door de bevoegde ambtenaar.

6.2.1.2. *Gebouwen*

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als kan aangetoond worden dat er sprake is van een actieve uitbating, waarbij:

- de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie van het gebouw aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het exploiteren van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik.

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt op datum dat het gebouw gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden werd aangewend voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte volgens de functie.

- het gebouw werd gesloopt. Het gebouw wordt geschrapt op datum van aanvraag schrapping én na vaststelling sloping door de bevoegde ambtenaar, op voorwaarde dat het puin op het terrein volledig werd geruimd.

6.2.1.3. Herkwalificering van een woning of gebouw

Verschillende toestanden zijn mogelijk, nl.

- na herkwalificering zijn er meer entiteiten t.o.v. de opname in de inventaris gecreëerd, zonder dat de functie werd gewijzigd:

De woning of het gebouw kan geschrapt worden als er minstens 50% van de totale vloeroppervlakte van alle nieuwe entiteiten wordt bewoond/in gebruik is conform de vergunde toestand gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Een woning of gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt op datum dat het gebouw gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden werd aangewend voor minstens vijftig procent van de totale vloeroppervlakte volgens de functie.

- na herkwalificering zijn er minder of slechts 1 entiteit t.o.v. de opname in de inventaris gecreëerd, zonder dat de functie werd gewijzigd:

Alle entiteiten kunnen geschrapt worden, ingeval er slechts 1 entiteit bestaat, als de woning of het gebouw voldoet aan de voorwaarde van schrapping zoals omschreven in punt 6.2.1.1. en 6.2.1.2.

Alle entiteiten kunnen geschrapt worden, ingeval er meerdere entiteiten bestaan, als er minstens 50% van de totale vloeroppervlakte van alle nieuwe entiteiten wordt bewoond/in gebruik is conform de vergunde toestand.

- na herkwalificering waarbij de functie werd gewijzigd kan de woning of het gebouw geschrapt worden indien de nieuwe functie gerealiseerd is.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek.

6.2.2. Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar

- ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen worden geschrapt op datum van de afgifte van een conformiteitsattest;

- woonhuizen en gebouwen waarvoor een bevel tot herstel werd uitgevaardigd worden geschrapt op datum van vaststelling van herstel door de bevoegde ambtenaar;
- woonhuizen en gebouwen waarvoor een bevel tot sloping werd uitgevaardigd worden geschrapt op datum van vaststelling sloping door de bevoegde ambtenaar, op voorwaarde dat het puin op het terrein volledig werd geruimd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar en neemt een beslissing binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek tot schrapping.

6.2.3. Inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid

Verwaarloosde of bouwwallige woonhuizen en gebouwen worden geschrapt op datum van opmaak van een verslag door de administratie waarin bevestigd wordt dat de gebreken, vastgesteld in een administratieve akte van verwaarlozing, voldoende zijn weggewerkt.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit de inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid en neemt een beslissing binnen een termijn van twee maanden na de ontvangst van het verzoek tot schrapping.

6.2.4. Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest

Huurwoningen worden geschrapt op datum van:

- de afgifte van een conformiteitsattest, uitgezonderd indien het conformiteitsattest laattijdig is aangevraagd. Deze schrapping gebeurt automatisch door de administratie;
- een besluit van de burgemeester tot het ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren van de woning; de woning zal dan worden opgenomen in de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid. Deze schrapping gebeurt automatisch door de administratie;
- vaststelling dat het geen huurwoning meer is;
- vaststelling van sloping van de woning;
- vaststelling dat er geen woonfunctie meer is, mits er een omgevingsvergunning voor de functiewijziging werd bekomen.

Artikel 7

Belastbaar feit

De stad heft voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een directe gemeentebelasting op woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in één van de stedelijke inventarissen zoals beschreven in de artikels 2 tot 6 van onderhavig besluit.

Artikel 8

Berekeningsgrondslag

8.1. De belasting is verschuldigd op de eerste verjaardag van de registratiedatum en daarna telkens bij het verstrijken van één of meer periodes van twaalf maanden aanwezigheid op één van de stedelijke inventarissen zoals beschreven in de artikelen 2 tot 6 van onderhavig besluit.

8.2. Indien een woning, woonhuis of gebouw is opgenomen op verschillende inventarissen is voormelde belasting slechts éénmaal verschuldigd per aanslagjaar.

8.3. De oudste registratiedatum geldt als basis voor de berekening van de aanslag.

Artikel 9

Belastingplichtige

9.1. De belasting is verschuldigd door degene die houder is van het zakelijk recht van de woning, het woonhuis of het gebouw op het ogenblik dat de belasting voor het aanslagjaar verschuldigd wordt.

9.2. Zolang de woning, het woonhuis of het gebouw niet is geschrapt uit alle inventarissen wordt de houder van het zakelijk recht, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van 12 maanden verstrijkt, als belastingplichtige beschouwd.

9.3. Als het zakelijk recht in onverdeeldheid is, geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De leden van de onverdeeldheid moeten het verschuldigde bedrag betalen naar rato van hun deel in de onverdeeldheid. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

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

9.5. Als het zakelijk recht wordt overgedragen (bijvoorbeeld bij een verkoop), moet de overdrager van het zakelijk recht (bijvoorbeeld de verkoper) de verkrijger (bijvoorbeeld de koper) in kennis stellen dat het pand is opgenomen in één of meerdere inventarissen. Tevens moet hij de administratie op de hoogte brengen vóór de verjaringsdatum, uitgezonderd indien het verlijden van de notariële akte plaatsvindt op minder dan 30 kalenderdagen vóór de verjaring, moet de zakelijk gerechtigde de administratie op de hoogte brengen binnen één maand na het verlijden van de notariële akte.

Dit gebeurt door het ingevulde modelformulier 'overdracht zakelijk recht' (bijlage 7c) met een kopie van de notariële akte te bezorgen aan de administratie. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning, woonhuis of gebouw.

Als deze kennisgeving niet tijdig gebeurt, wordt de overdrager van een zakelijk recht, in afwijking van 9.1., als belastingschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht verschuldigd is.

9.6. Indien een verzoek tot schrapping of een aanvraag tot vrijstelling laattijdig is ingediend, is de eerstvolgende belasting alsnog verschuldigd.

Artikel 10

Tarieven

10.1. Leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid

10.1.1. Individuele kamer of studentenkamer

Het tarief wordt vastgesteld forfaitair per individuele kamer of studentenkamer per jaar:

- op datum van eerste verjaardag van inventarisatie: 144,00 EUR;
- op datum van tweede verjaardag van inventarisatie: 288,00 EUR;
- vanaf de derde verjaardag van inventarisatie: 432,00 EUR.

10.1.2. Volledig gebouw, woning of woonhuis

Het tarief wordt vastgesteld per vierkante meter per jaar met een minimum:

- op datum van eerste verjaardag van inventarisatie: 6,50 EUR/m² met een minimum van 1 625,00 EUR;
- op datum van tweede verjaardag van inventarisatie: 13 EUR/m² met een minimum van 3 251,00 EUR;
- vanaf de derde verjaardag van inventarisatie: 19,50 EUR/m² met een minimum van 4 876,00 EUR.

De belastbare oppervlakte wordt bepaald door het aantal m² van het grondoppervlak van de woning, het woonhuis of het gebouw te vermenigvuldigen met het aantal bouwlagen.

Het aantal bouwlagen die in aanmerking worden genomen zijn het aantal niveaus van de woning, het woonhuis of gebouw die meer bedragen dan 50 % van de grondoppervlakte van het gelijkvloers. Een kelder of een zolder ingericht als woonvertrek wordt als een bouwlaag aanzien. De belastbare oppervlakte wordt steeds in volle vierkante meter uitgedrukt. Elk gedeelte van een vierkante meter wordt aangerekend als een volle vierkante meter.

10.2. Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest: 500,00 EUR.

Artikel 11

Vrijstellingen (Uitsluitend de in dit artikel opgesomde vrijstellingen worden toegepast)

11.1. Procedure vrijstellingen

De belastingplichtige kan, op datum van verjaring van de registratiedatum, vrijgesteld worden van betaling van de verschuldigde belasting. De type vrijstellingen worden onderverdeeld in 3 groepen, nl. vrijstellingen onbeperkt in de tijd, vrijstellingen beperkt in de tijd en vrijstellingen die automatisch door de administratie worden toegekend.

Een vrijstelling onbeperkt in de tijd en beperkt in de tijd moet door de houder van het zakelijk recht vóór de verjaring van de registratiedatum schriftelijk ingediend zijn bij de administratie, via het ingevulde modelformulier 'aanvraag vrijstelling' (bijlage 7a), samen met de nodige bewijsstukken.

De poststempel of ontvangstbewijs geldt als bewijs.

Meerdere vrijstellingen kunnen aangevraagd worden. In totaal kan voor eenzelfde woning of gebouw, zolang deze op minstens één inventaris is opgenomen, maximaal 5 maal vrijstelling worden bekomen. Wanneer het zakelijk recht wordt overgedragen, kan de nieuwe houder van het zakelijk recht op zijn beurt maximaal 5

maal vrijstelling bekomen. De vrijstellingen onbeperkt in de tijd (artikel 11.2.1) worden buiten beschouwing gelaten.

Indien een aanvraag tot vrijstelling te laat wordt ingediend wordt de eerstvolgende heffing geen vrijstelling genoten en geldt de vrijstelling maar vanaf de daaropvolgende heffing(en). Wanneer op datum van de verjaring van de registratiedatum niet (meer) voldaan is aan de vrijstellingsvoorwaarden, is de heffing in datzelfde jaar verschuldigd. Indien een aanvraag tot schrapping te laat wordt ingediend zal de eerstvolgende heffing verschuldigd zijn, tenzij een zakelijk gerechtigde via een bezwaar, binnen de voorziene bezwaartermijn op de heffing, objectief aantoont dat op datum van verjaring was voldaan aan de feitelijke voorwaarden. Dit geldt voor alle vrijstellingen, met uitzondering van de vrijstelling voorzien in artikel 11.2.2. Vrijstellingen beperkt in de tijd; 11.2.2.1 niet-vergunningsplichtige renovatiewerken.

De vrijstelling is persoonsgebonden. Indien er een overdracht van het zakelijk recht plaatsvindt eindigt de vrijstelling op datum van de overdracht van het goed. Een vrijstellingsaanvraag is pas ontvankelijk indien voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden.

De administratie is bevoegd om de vrijstellingsaanvraag te beoordelen op tijdigheid, volledigheid en gegrondheid en meldt de toekenning of weigering ervan aan de aanvrager binnen een termijn van twee maanden.

11.2. Soorten vrijstellingen

11.2.1. Vrijstellingen onbeperkt in de tijd

De houder van het zakelijk recht die een vrijstelling geniet, onbeperkt in de tijd, moet jaarlijks vóór de verjaardag van de registratiedatum een schriftelijke aanvraag tot verlenging van de vrijstelling indienen bij de administratie of als beveiligde zending, samen met de nodige bewijsstukken. De poststempel of ontvangstbewijs geldt als bewijs.

11.2.1.1. Sociaal beheersrecht

Het woonhuis dat, de woning die of het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

11.2.1.2. Handelingsonbekwaam (enkel voor leegstand)

De woning of het gebouw waarvan de belastbare toestand te wijten is aan het feit dat de houder(s) van het zakelijk recht door de rechtbank van eerste aanleg onbekwaam of in staat van verlengde minderjarigheid werd(en) verklaard én de vrederechter nog geen voogd en toeziende voogd heeft benoemd.

11.2.1.3. Verblijf in een instelling (enkel voor leegstand)

De belastingplichtige, houder van een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 9, §1, die verblijft in een instelling (met uitzondering van erkende ouderenvoorzieningen) én dit voor de woning die door belastingplichtige zelf werd bewoond.

11.2.1.4. Beschermd monument op ontwerp van lijst

De woning die of het gebouw dat als monument en/of stads- en dorpsgezicht opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.

11.2.1.5. Onteigening

Het woonhuis dat, de woning die of het gebouw dat het voorwerp is van onteigening of dat ligt binnen een gebied waar een onteigeningsplan wordt voorbereid en waarvoor er om die reden geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer wordt afgeleverd of gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.

11.2.1.6. BPA of RUP in voorbereiding

Het woonhuis, de woning of het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt geweigerd op basis van een in voorbereiding zijnde Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).

11.2.1.7. Woning in gebruik door de stad Aalst of het OCMW Aalst (enkel voor leegstand)

De woningen en gebouwen die door de stad Aalst of het OCMW Aalst voorzien zijn voor sociale doeleinden zoals o.a. het huisvesten van specifieke doelgroepen in kader van een aangepast huisvestings- en/of hulpverleningstraject (bijvoorbeeld als Lokaal Opvang Initiatief, als doorstroomwoning of als noodwoning).

11.2.1.8. Verzegeling of gerechtelijke procedure

De woning die, of het woonhuis of gebouw dat onmogelijk daadwerkelijk kan gebruikt worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling is niet geldig wanneer het een gerechtelijke procedure onderling tussen meerdere houders van het zakelijk recht van dezelfde woning of hetzelfde woonhuis of gebouw betreft. De vrijstelling geldt zolang de procedure loopt, vanaf de eerstvolgende verjaardag van de inventarisatiedatum als de inventarisatie een gevolg is van deze procedure.

11.2.1.9. Bodemsanering

Het woonhuis, de woning of het gebouw waarvan de belastbare toestand te wijten is aan het feit dat de bodem van het betrokken perceel verontreinigd is en het beschrijvend bodemonderzoek, overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet, heeft uitgewezen dat een sanering van de bodem zich opdringt.

11.2.1.10 Beschermd monument/beschermd stads- of dorpsgezicht

Beschermd monumenten of woningen en gebouwen die deel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht, waarvoor een restauratie- of onderhoudspremie is aangevraagd én waarvan het resultaat nog niet gekend is.

11.2.2. Vrijstellingen beperkt in de tijd

De houder van het zakelijk recht moet vóór de verjaring van de registratiedatum een schriftelijke aanvraag tot vrijstelling indienen bij de administratie, samen met de nodige bewijsstukken. De poststempel of ontvangstbewijs geldt als bewijs.

11.2.2.1. Niet-vergunningsplichtige renovatiewerken

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 renovatiewerken vereisen geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen overeenkomstig het decreet Omgevingsvergunning. De uitvoering van de werken vereisen een aanzienlijke werktijd en hebben een significante omvang die de normale bewoning belemmeren.

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

- ontmantelen van de bestaande woning/gebouw;
- energie besparende werken: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, kelderisolatie;
- uitbreiding woonvolume (woonoppervlakte < 40m² en waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is): funderingswerken, metselwerken, dakconstructie, buitenschrijnwerk;
- vernieuwen van buiten- en/of binnenschrijnwerk;
- (gedeeltelijk) vernieuwen dakconstructie;
- vernieuwen dakbedekking én dakgoten/afvoeren;
- gevelwerken: voegwerken, vernieuwen gevelafwerking;
- nutsleidingen: volledig vernieuwen/installeren van een elektrische installatie, de gasleidingen, rioleringsstelsel, waterleidingen;
- vochtbestrijdingswerken: behandelen van muren tegen opstijgend vocht, doorslaand vocht, waterdicht maken van kelder, behandelen van condensatievocht;
- afwerking interieur: vernieuwen afwerking vloeren, plafonds, wanden;
- installeren van basiswooncomfort: volledig vernieuwen of installeren van een badkamer of keuken, installeren van een centrale verwarming (enkel het vervangen van een bestaande ketel geldt niet);

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

Er wordt vrijstelling verleend voor 2 opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na goedkeuring van het renovatiedossier. Deze vrijstellingsgrond kan maximaal 2 maal worden ingeroepen.

De eerste aanvraag tot vrijstelling bestaat uit een renovatienota, die 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.

Een tweede aanvraag voor deze vrijstellingsgrond bestaat uit de aanvraag van een bezoek ter plaatse door de woningcontroleur. De woningcontroleur beoordeelt ter plaatse of er voldoende voortgang is gemaakt met de renovatie tijdens de eerste vrijstellingsperiode en dat er nog steeds sprake is van grondige renovatiewerken die dermate aanzienlijke werktijd vereisen dat een verlenging van 2 jaar vereist is. De

woningcontroleur is bevoegd om de vrijstellingsaanvraag te beoordelen op kwaliteit, noodzaak en gegrondheid en meldt de toekenning of weigering ervan aan de administratie.

11.2.2.2. Ramp

De woning die of het woonhuis of gebouw dat tijdens de 24 maanden voorafgaand aan de inventarisatie getroffen werd door een ramp, onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige. Als ramp wordt beschouwd: brand, overstroming, aardbeving,

Er wordt vrijstelling verleend voor de twee opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na de datum van de ramp, verlengbaar tot vijf verjaringen ingeval een gerechtelijke procedure loopt.

11.2.2.3. Enige eigendom

De belastingplichtige, die enkel de geïnventariseerde woning in eigendom heeft.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de twee opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na opname in één van de inventarissen of na verwerving van het zakelijk recht.

11.2.2.4. Woonzorgcentrum of (erkende) assistentiewoning (enkel voor leegstand)

De belastingplichtige, die verblijft in een woonzorgcentrum of een assistentiewoning én die de geïnventariseerde woning zelf bewoonde.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de twee opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na opname in het leegstandsregister.

11.2.2.5. Na het voltooiën van een bodemsanering

Het perceel waarop het woonhuis, de woning of het gebouw gevestigd is, onderging een bodemsanering.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de eerst volgende verjaring van de registratiedatum, na beëindigen van de saneringswerken.

11.2.2.6. Beschermd monument/beschermd stads- of dorpsgezicht

Beschermd monumenten of woningen en gebouwen die deel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht, waarvoor een restauratie- of onderhoudspremie is bekomen.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum na toekenning van de premie.

11.2.2.7. Leegstand bij wederrechtelijk gecreëerde woongelegenheden

Woongelegenheden die wederrechtelijk werden gecreëerd en die het voorwerp van een proces-verbaal uitmaken.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum na opmaak proces-verbaal.

11.2.3. Vrijstellingen beperkt in de tijd, automatisch toegekend door de administratie

Volgende vrijstellingen worden aan de houder van het zakelijk recht automatisch verleend door de administratie. De houder van het zakelijk recht wordt schriftelijk in kennis gesteld.

11.2.3.1. Aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Een woning, woonhuis of gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in aanvraag is én waarvan door de dienst Ruimtelijke Ordening aangetoond is dat het aanvraagdossier volledig is én waarvoor nog geen vergunning of weigering is afgeleverd. De aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet betrekking hebben op werken aan de woning, het woonhuis of het gebouw.

Er wordt vrijstelling verleend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum mits er nog geen beslissing is over de aangevraagde vergunning.

11.2.3.2. Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Een woning die, het woonhuis of gebouw dat beschikt over een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met een vereenvoudigde of uitgebreide dossiersamenstelling, die maximum 2 jaar oud is op datum van inventarisatie. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet betrekking hebben op werken aan de woning, het woonhuis of het gebouw met als doel tot een conforme, hedendaagse woning te komen.

Er wordt vrijstelling verleend voor de 3 opeenvolgende verjaringen van de registratiedatum, na aflevering van de vergunning.

Indien de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen enkel de sloping van het pand inhoudt, wordt de vrijstelling verleend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum.

Een regularisatie of werken met meldingsplicht geldt niet voor dit type vrijstelling.

Indien de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vervalt, vervalt ook de vrijstelling op dezelfde datum waarop de vergunning vervalt.

11.2.3.3. Nieuwe eigenaar

De belastingplichtige die op datum van inventarisatie of op datum van verjaring van de registratiedatum nog geen jaar houder is van het zakelijk recht van de woning, het woonhuis of het gebouw.

Er wordt vrijstelling toegekend voor de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum na verkrijgen van het zakelijk recht.

11.2.3.4. Bijzondere projecten ingericht door de stad Aalst

De stad Aalst kan, in het kader van bijzondere projecten (projecten voor stadsvernieuwing, activering of stimulering van ondernemerschap) bijzondere vrijstellingsvoorwaarden voorzien voor belastingplichtigen die deelnemen aan het project. Bij deelname in dergelijk project zal het pand dat opgenomen is op één van de inventarissen gedurende langere tijd in gebruik genomen worden (minstens 6 maand) en/of grondig worden gerenoveerd.

Artikel 12

Wijze van invorderen

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 13

Fiscale bezwaren

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen de belastingaanslag, de belastingverhoging of de administratieve geldboete bij het college van burgemeester en schepenen, die handelt als administratieve overheid. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger die wenst gehoord te worden moet zulks uitdrukkelijk vragen in het bezwaarschrift.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van 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 de volgende kanalen worden ingediend:

- post: College van burgemeester en schepenen, Werf 9, 9300 Aalst;
- e-mail: stadsbelastingen@aalst.be;
- digitaal: via het digitaal loket van de stad Aalst (indien beschikbaar).

Dit reglement voorziet bij elke opname in één van de stedelijke inventarissen een voorafgaandelijke beroepsprocedure. In een fiscaal bezwaarschrift kan deze opname dus niet meer betwist worden.

Artikel 14

Overgangsbepalingen

Voor alle panden, die reeds op één van de inventarissen zijn opgenomen vóór 1 januari 2020, blijft de registratiedatum, die vermeld werd in het registratieattest, van kracht. Vrijstellingen, die reeds waren toegekend vóór 1 januari 2020, blijven van kracht tot de datum zoals vermeld bij de bevestiging van de vrijstelling.

Artikel 15

Communicatie met de stad Aalst, dienst Planning, stadsvernieuwing en wonen - team Wonen, omtrent het indienen van o.a. een beroep tegen een opname in een inventaris, het aanvragen van vrijstellingen of een schrapping uit een inventaris, zal kunnen via het digitaal loket van de stad Aalst vanaf het moment dat dit beschikbaar is.

Bijlagen

1. versie 2019_bijlage_1a_leegstand-technisch verslag woning.pdf
2. versie 2019_bijlage_1b_leegstand-technisch verslag gebouw.pdf
3. versie 2019_bijlage2_leegstand-administratieve akte.pdf

4. versie 2019_bijlage3_technisch verslag kamerwoning.pdf
5. versie 2019_bijlage3_technisch verslag woning.pdf
6. versie 2019_bijlage4_verwaarlozing-technisch verslag.pdf
7. versie 2019_bijlage5_verwaarlozing-administratieve akte.pdf
8. versie 2019_bijlage6_attest schrapping.pdf
9. versie 2019_bijlage7a_aanvraagformulier vrijstelling voor belasting.pdf
10. versie 2019_bijlage7b_aanvraagformulier schrapping uit inventaris.pdf
11. versie 2019_bijlage7c_formulier kennisgeving overdracht zakelijk recht.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

Wim Leerman
algemeen directeur

David Coppens
voorzitter

Technisch verslag van het onderzoek van de leegstand van een woning¹

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek:

Dossiernummer: **\$dossiernr\$**

Datum van het onderzoek: **\$datumonderzoeklg\$**

Naam van de onderzoeker: **\$naamonderzoeker\$**

Hoedanigheid van de onderzoeker: **Controleur leegstand / verwaarlozing**

Administratieve eenheid: **Planning , stadsvernieuwing en wonen**

Adres: **Werf 9, 9300 Aalst**

Telefoon: **053 77 9300**

Handtekening:

A.2. Identificatiegegevens van de woning

Adres : **\$straatpand\$ \$nrpand\$
\$postcodepand\$ \$gemeentepand\$**

Kadastrale ligging: Afd. **\$kadafd\$**, Sectie: **\$kadsectie\$**, Nr.: **\$kadnr\$**

Algemene beschrijving van het pand: **\$Geb_Beschrijving\$**

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

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

Nummer, letter, verdieping: **\$Geb_Busnr\$**

Beschrijving: **\$aardpand\$**

A.4. Foto

Minstens 2 foto's van buitenaanzichten
inwendige opnames zijn facultatief

¹ Gemeenteraadsbeslissing van xx/xx/xxxx betreffende de opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid, inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het belastingreglement op de leegstaande en de bouwwallige/vervallen woningen en/of gebouwen en de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen.

Deel B: Woning

Criteria ter beoordeling van leegstand van een woning:

- Een vaststelling in categorie 0 resulteert automatisch in de stopzetting van het onderzoek naar de leegstand
- Een vaststelling in categorie I levert 3 strafpunten op, in categorie II 6 en in categorie III 9strafpunten

- Bij minstens 18 strafpunten zijn er voldoende indicaties om de **leegstand** te acteren, **voor zover minstens 1 maal categorie III** is aangeduid.

Categorie	0	I	II	III
-----------	---	---	----	-----

B.1. Administratieve vaststellingen

Er is **geen inschrijving in het bevolkingsregister** sedert meer dan een jaar 09

\$chb_Tvl_11_Bevolkinsregister9\$

Er is **een aangifte als tweede verblijf** in het kader van de belasting op de tweede verblijven vakantie-, zomer- en weekendhuisjes en caravans 12

\$chb35\$

Er is **geen aangifte als tweede verblijf** in het kader van de belasting op de tweede verblijven, vakantie-, zomer en weekendhuisjes en caravans

\$chb_Tvl_12a_Geen_Ins

chrijving_Tweede_Verblijven9\$

Er is nog een geldig besluit van minstens 1 jaar oud inzake onbewoonbaarheid of ongeschiktheid \$datumOO\$

\$chb_Tvl_13_Nog_Geldi

g_Besluit_OO6\$

Er is een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar is afgesloten

\$chb_Tvl_14_Waterleiding_Afgesloten9\$

Er is een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar is afgesloten

\$chb_Tvl_15_Elektriciteit_Afgesloten9\$

Er is een attest dat de gas reeds meer dan 1 jaar is afgesloten

\$chb_Tvl_20_Gas_Afgesloten9\$

Het verbruik van de voorzieningen is sedert \$datumverbruiknutsvoorziening\$ dermate laag dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of gebruik van de woning kan worden uitgesloten

\$chb_Tvl_16_Verbruik_Nutsvoorziening_Laag6\$

Voor de woning werd vermindering van het kadastraal inkomen gevraagd op grond van art. 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting

\$chb_Tvl_17_Verminderd_KI6\$

Nieuwe woning waarvan de stedenbouwkundige vergunning geen 7 jaar oud is datum stedenbouwkundige vergunning : \$datumsbv\$

\$chb_Tvl_18_Nieuwe_Woning_

SV_Min7\$

B.2. Materiële vaststellingen ter plaatse gedaan

21 Gebruik of bewoning

Effectief en niet occasioneel gebruik van de woning is vastgesteld in het kader
Een economische, culturele, sociale of recreatieve functie én de bestemmingswijziging
is stedenbouwkundig vergund, **omschrijf:**

\$Schb_Tvl_211_Effectief_Gebruik\$

\$omschrEffectiefGebruik\$

De woning wordt feitelijk bewoond, zonder domicilie

omschrijf :

\$omschrFeitekijkBewoning\$

\$Schb05\$

22 Onmogelijkheid om de woning te bewonen

Geen toegang mogelijk, **omschrijf:**

\$Schb_Tvl_221_Geen_Toegang_Mogelijk6\$

\$omschrGeenToegang\$

Toegang(en) verzegeld

\$Schb_Tvl_222_Toegang_Verzegeld6\$

Raamopeningen dichtgemaakt (dichtgetimmerd of -gemetseld) of gesupprimeerd

\$Schb_Tvl_223_Raamopeningen_dicht6\$

Winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd

Belangrijke glasbreuk

\$Schb_Tvl_223_Raamopeningen_dicht6\$

Buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden

\$Schb_Tvl_2242_Buitenschrijnwerk_Niet_Afsluitbaar6\$

waterdichtheid van de woning is niet gegarandeerd: zeer zware infiltraties via dak/gevels

omschrijf:

_Waterdichtheid_Niet_Gegarandeerd6\$

\$omschrWaterdichtheid\$

Onafgewerkte ruwbouw, **omschrijf:**

\$Schb_Tvl_226_Onafgewerkte_Ruwbouw6\$

\$omschrOnafgewerkteRuwbouw\$

Ernstige in pandige vernielingen: woning deels vernield of gesloopt, interieur geheel
of gedeeltelijk ontmanteld

\$Schb_Tvl_227_Inpandige_Vernielingen6\$

\$omschrInpandigeVernielingen\$

\$Schb_Tvl_225

23 Uitwendige indicaties van leegstand

Affichering: TE KOOP

\$Schb_Tvl_231_Te_Koop3\$

Affichering: TE HUUR

\$Schb_Tvl_232_Te_Huur3\$

Geblindeerde raamopeningen

(dichtgeplakt,

dichtgeschilderd)

\$Schb_Tvl_233_Geblindeerde_Raamopeningen3\$

Langdurig

neergelaten

rolluiken

\$Schb_Tvl_234_Neergelaten_Rolluiken3\$

Ernstig

vervuild

glas-

en/of

buitenschrijnwerk

\$Schb_Tvl_235_Vervuild_Glas_buitenschrijnwerk3\$

Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus
§Schb_Tvl_236_Uitpuilende_Brievenbus3§
Storende omgevingsaanleg: langdurige niet of slecht onderhouden tuin
§Schb_Tvl_237_Storende_omgevingsaanleg3§
Woning is helemaal / gedeeltelijk niet bemeubeld
§Schb_Tvl_241_Niet_Bemeubeld3§

24 Andere :
omschrijf :

§Schb_Tvl_25_

Andere6§

§omschrAndere§

B.3. Buurtonderzoek

Bevraging bij omwonende(n), postbode, wijkagent, ..., **omschrijf :**

§Schb_Tvl_31_Verklaring9§

- §G_omschrOmwonenden§

B.4. Eindbeoordeling

A B C

Indien (Ax3) + (Bx6) + (Cx9) >= 18 is er sprake van een leegstaande woning

§totA§ §totB§ .

§totC§

TOTAAL

§tot§

Technisch verslag van het onderzoek van de leegstand van een gebouw¹

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek:

Dossiernummer: **\$dossiernr\$**

Datum van het onderzoek: **\$datumonderzoeklg\$**

Naam van de onderzoeker: **\$naamonderzoeker\$**

Hoedanigheid van de onderzoeker: **Controleur leegstand / verwaarlozing**

Administratieve eenheid: **Planning , stadsvernieuwing en wonen**

Adres: **Werf 9, 9300 Aalst**

Telefoon: **053/ 77 9300**

Handtekening:

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw

Adres: **\$straatpand\$ \$nrpand\$
\$postcodepand\$ \$gemeentepand\$**

Kadastrale ligging: Afd. **\$kadafd\$**, Sectie: **\$kadsectie\$**, Nr.: **\$kadnr\$**

Algemene beschrijving van het pand: **\$Geb_Beschrijving\$**

A.3. Bijkomende identificatie van het gebouw

Nummer, letter, verdieping : **\$Geb_Busnr\$**

Beschrijving: **\$aardpand\$**

A.4. Foto

Minstens 2 foto's van buitenaanzichten
inwendige opnames zijn facultatief

¹ Gemeenteraadsbeslissing van xx/xx/xxxx betreffende de opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid, inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het belastingreglement op de leegstaande en de bouwwallige/vervallen woningen en/of gebouwen en de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen.

Deel B: Gebouw

Criteria ter beoordeling van leegstand van een gebouw:

- een vaststelling in categorie 0 resulteert automatisch in de stopzetting van het onderzoek naar de leegstand
- een vaststelling in categorie I levert 3 strafpunt op, in categorie II 6 en in categorie III 9 strafpunten
- Bij **minstens 12 strafpunten** zijn er voldoende indicaties om de **leegstand** te acteren, **voor zover minstens 1 maal categorie III** is aangeduid.

Categorie	0	I	II	III
B.1. Administratieve vaststellingen				
De laatst gekende activiteit was economisch en het kadastraal perceel is groter dan 5 are \$chb_G_Tvl_11_Economisch_En_Groter_5_Are\$				
Er is een inventarisatie als leegstaande bedrijfsruimte (decreet 19-4-1995) \$chb_G_Tvl_12_Bedrijfsvestiging\$				
Er is een inschrijving in het bevolkingsregister in de niet afsplitsbare woning \$chb_G_Tvl_13_Bevolkingsregister\$				
Er is geen geregistreerde (handels)overeenkomst eenkomst6\$				\$Schb_G_Tvl_14_Huurover
Er is geen vestigings-/ ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen _KBO6\$				\$Schb_G_Tvl_19_Geen_Nr
Het ontbreken van een neergelegde jaarrekening van een onderneming, waarvan het adres gevestigd is op het te inventariseren pand, voor het jaar voorafgaand aan de inventarisatie eergelegde_Jaarrekening6\$				\$Schb_G_Tvl_20_Geen_N
Een dermate lage economische activiteit dat een handelsfunctie kan uitgesloten worden den_NietGebruiktVolgensBestemming6\$				\$Schb_G_Tvl_21_Vermoe
Een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten _Nutsvoorziening_Laag6\$				\$Schb_G_Tvl_22_Verbruik
Er is een attest dat de waterleiding reeds meer dan 1 jaar is afgesloten terleiding_Afgesloten9\$				\$Schb_G_Tvl_15_Wa
Er is een attest dat de elektriciteit reeds meer dan 1 jaar is afgesloten lectriciteit_Afgesloten9\$				\$Schb_G_Tvl_16_Ele
Er is een attest dat de gas reeds meer dan 1 jaar is afgesloten s_Afgesloten9\$				\$Schb_G_Tvl_18_Ga
Nieuw gebouw waarvan de stedenbouwkundige vergunning geen 7 jaar oud is \$chb_G_Tvl_17_Nieuwe_				\$chb_G_Tvl_17_Nieuwe_
Woning_SV_Min7\$ datum stedenbouwkundige vergunning : \$datumsbv\$				

B.2. Materiële vaststellingen ter plaatse gedaan

21 Onmogelijkheid om het gebouw te gebruiken

Geen	toegang	mogelijk,	omschrijf \$Schb_G_Tvl_
211_Geen_Toegang_Mogelijk6\$			
\$G_omschrGeenToegang\$			
Toegang(en)			verzegeld \$Schb_G_Tvl_
212_Toegang_Verzegeld6\$			
Winddichtheid van het gebouw is niet gewaarborgd: Belangrijke			
			glasbreuk \$Schb_G_Tvl_
2131_Belangrijke_Glasbreuk6\$			
Buitenschrijnwerk	kan	niet	meer
			gesloten
			worden \$Schb_G_Tvl_
2132_Buitenschrijnwerk_Niet_Afsluitbaar6\$			
Waterdichtheid	van	het	gebouw is niet
			gegarandeerd
			via
			dak/gevels,
			omschrijf: \$Schb_G_Tvl_
2141_Zware_Infiltraties6\$			
\$G_omschrZwareInfiltraties\$			
Grote	structurele	verbouwingswerkzaamheden	aan
			de
			gang,
			omschrijf: \$Schb_G_Tvl_
215_Structurele_Verbouwingswerken6\$			
\$G_omschrStructureleVerbouwingswerken\$			
Onafgewerkte		ruwbouw,	omschrijf: \$Schb_G_Tvl_
216_Onafgewerkte_Ruwbouw6\$			
\$G_omschrOnafgewerkteRuwbouw\$			
Ernstige	in pandige	vernielingen:	gebouw
			deels
			vernield/gesloopt/ontmanteld \$Schb_G_Tvl_
217_Inpandige_Vernielingen6\$			
omschrijf: \$G_omschrInpandigeVernielingen\$			

22 Uitwendige indicaties van leegstand

Affichering:	te	KOOP
		\$Schb_G_Tvl_221_T
e_Koop3\$		
Affichering:	te	HUUR
		\$Schb_G_Tvl_222_T
e_Huur3\$		
Geblindeerde	raamopeningen	(dichtgeplakt,
		dichtgeschilderd)
		\$Schb_G_Tvl_223_G
eblindeerde_Raamopeningen3\$		
Langdurig	neergelaten	rolluiken
		\$Schb_G_Tvl_224_N
eergelaten_Rolluiken3\$		

Ernstig vervuild of glas- en/of buitenschrijnwerk
\$Schb_G_Tvl_225_V
ervuild_Glas_buitenschrijnwerk3\$
 Uitpuilende brievenbus
\$Schb_G_Tvl_226_Ui
tpuilende_Brievenbus3\$
 Storende omgevingsaanleg: langdurige niet of slecht onderhouden tuin, **omschrijf:**
\$Schb_G_Tvl_2271_Slecht_Onderhouden_Omgeving3\$
 \$G_omschrSlechtOnderhoudenOmgeving\$

23 Inwendige indicaties van leegstand

Minder dan 50% van de vloeroppervlakte wordt effectief gebruikt, **omschrijf :**
\$Schb_
G_Tvl_231_Vloeropp_Minder_Helft9\$
 \$G_omschrVloeroppMinderHelft\$
 Nieuw gebouw dat niet wordt gebruikt overeenkomstig de vergunde functie
\$Schb_
G_Tvl_232_Nieuw_Gebouw_Niet_Naar_Functie9\$
 Andere, **omschrijf :**
\$Schb_G_Tvl_

233_Andere6\$
 \$G_omschrAndere\$

B.3. Buurtonderzoek

Bevraging bij omwonende(n), postbode, wijkagent, omschrijf :
\$Schb_
G_Tvl_31_Verklaring_Omwonenden9\$
 \$G_omschrOmwonenden\$

B.4. Eindbeoordeling

A B C

Indien $(Ax3) + (Bx6) + (Cx9) \geq 12$ is er sprake van een leegstaand gebouw

\$totC\$

\$totA\$ \$totB\$...

TOTAAL

\$tot\$

AANGETEKEND

\$aanspreektitel\$ \$voornaambp\$ \$naambp\$
\$straatbp\$ \$nrpbp\$ \$busbp\$
\$postcodebp\$ \$gemeentebp\$ \$landbp\$

ONS KENMERK

jaartal/OWO/PSW/W/AA
LS/\$naambp\$/\$Geb_Code\$

CONTACTPERSOON

\$naambehandelaar\$
\$functiebehandelaar\$

T 053 77 9300

E inventarisatiecel@aalst.be

\$berekendedatum3\$**administratieve akte van leegstand (*) \$Geb_Code\$**

\$aanspreek1\$,

Op \$datumaalg\$ stelde team Wonen van de stad Aalst vast dat

\$schb_Gebouw\$ het gebouw
\$schb_Woning\$ de woning

gelegen te **\$postcodepand\$ \$gemeentepand\$, \$straatpand\$ \$nrpand\$ \$buspand\$**
(kadastrale ligging : afd. **\$kadafd\$, Sect. \$kadsectie\$, perceelnr(s). \$kadnr\$**), waarvan het
zakelijk recht geheel of gedeeltelijk toebehoort aan:

\$lijst_naambp\$

sedert minstens 12 maanden onafgebroken leeg staat. In het bijgevoegd technisch verslag
van **\$datumtvlg\$** vindt u de administratieve vaststellingen (vb. het ontbreken van een
inschrijving in het bevolkingsregister) én de bevindingen van het onderzoek ter plaatse (vb.
de woning staat te koop of te huur, de woning is niet bemeubeld).

Er is dus een grondig vermoeden van leegstand.

Momenteel is de woning nog niet opgenomen in het leegstandsregister. Is ons vermoeden
niet juist of is er sinds de vaststelling iets gewijzigd (vb. de woning is recent bewoond), dan
kan u de opname in het leegstandsregister nog voorkomen. Dat kan door beroep aan te
tekenen binnen de 30 dagen na ontvangst van deze brief.

U kan deze beroepsprocedure nog eens nalezen in de bijgevoegde brochure 'Beter wonen in
Aalst' (blz.12). We raden u aan deze goed te lezen en te bewaren. U vindt er ook informatie
over mogelijke vrijstellingen van de belasting en de manieren waarop u de woning opnieuw
kan laten schrappen van het leegstandsregister.

Als u beroep aantekent, dan beoordelen wij uw argumenten en wordt nadien beslist of de
woning in het leegstandsregister opgenomen wordt of niet.

**AALST VERGEET
JE NOOIT****administratief centrum**

Werf 9
9300 Aalst

T 053 77 9300
info@aalst.be
www.aalst.be



@stadaalst
/stadaalst





Als wij binnen de 30 dagen niets van u vernemen, dan wordt de woning in het leegstandsregister opgenomen. U ontvangt daarop een registratieattest: dit is de formele kennisgeving van opname.

Het gevolg van een opname in het leegstandsregister is dat u een jaarlijkse belasting wordt opgelegd, nl. bij iedere verjaring van de registratiedatum (d.i. de datum waarop de woning in het leegstandsregister is opgenomen geweest). De leegstandsbelasting is **minstens 1 500 EUR** bij 1^{ste} verjaring van de registratiedatum.

Mochten er nog vragen zijn, dan kan u steeds terecht bij uw contactpersoon die bovenaan deze brief is vermeld.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en schepenen

Steven Ghysens
directeur

Sarah Smeyers
schepenen van Sociale zaken, wonen,
welzijn, ouderenzorg, samenleving

Christoph D'Haese
burgemeester

**Bijlage: technisch verslag,
brochure 'Beter wonen in Aalst',
aanvraagformulier vrijstelling.**

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN KAMERS

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris
ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwwaligheid,
inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het
belastingreglement op de leegstaande en de bouwwalige/vervallen
woningen en/of g

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de kamer in het gebouw):

Datum van het onderzoek:

Voor- en achternaam van de onderzoeker:

Hoedanigheid van de onderzoeker:

Administratieve eenheid:

Adres:

Telefoonnummer:

Handtekening:

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de kamer zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw):

Adres:

Kadastrale ligging:

Algemene beschrijving van het gebouw:

A.3. Bijkomende identificatie van de kamer

Nummer, letter, verdieping:

Beschrijving:

A.4. Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht op de woning

Voor- en achternaam:

Adres:

Geboortedatum of rijksregisternummer:

Handelsregisternummer:

BTW-nummer:

RSZ-nummer:

Aard van het zakelijk recht: volle eigendom

vruchtgebruik

recht van opstal of erfpacht

Onverdeeldheid: ja. Vermeld de gegevens van de andere houders van het zakelijk recht in een bijlage.

nee

A.5. Identificatiegegevens van de eventuele verhuurder van de hoofdverblijfplaats of de kamer

(U hoeft deze rubriek alleen in te vullen als de verhuurder niet de houder van het zakelijk recht is.)

(Vermeld de gegevens van de eventuele medeverhuurders in een bijlage.)

Voor- en achternaam:

Adres:

Geboortedatum of rijksregisternummer:

Handelsregisternummer:

BTW-nummer:

RSZ-nummer:

Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de kamer zich bevindt.
Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.

De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een *onmiddellijk negatief effect hebben op de* bewoning van het hele gebouw.

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris
ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid,
inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het
belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige woningen
en/of woningen en/of

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

OMHULSEL

1 DAK(EN)

STABILITEIT

- 11 aantasting en /of doorbuiging van de dragende dakelementen ernstig / zeer ernstig
- 12 buitendakse schouw onstabiel / ...

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

- 21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen ernstig / zeer ernstig

VOCHTSCHADE

- 26 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)
niet algemeen / algemeen

BINNESTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

- 31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen ernstig / zeer ernstig

VOCHTSCHADE

- 36 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder ...)
niet algemeen/algemeen

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

- 41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur ernstig / zeer ernstig

TECHNISCHE INSTALLATIES

5 ELEKTRICITEIT

- 51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

- 61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

7 WATER

- 71 hoofdkraan niet voor alle bewoners toegankelijk

8 BRANDVEILIGHEID

- 81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

EINDBEOORDELING DEEL B

I	II	III	IV

$$\text{TOTAAL DEEL B} = (\text{kolom I} \times 1) + (\text{kolom II} \times 3) + (\text{kolom III} \times 9) + (\text{kolom IV} \times 15) =$$

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor het HELE GEBOUW.

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE KAMERS IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren.

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

Deel C: Kamer

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke kamer in het gebouw.

De kamer wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

gemeenschappelijk woonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid, inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattesten en het belastingsreglement op de leegstaande en de bouwvallige vervallen woningen en/of g

Verdieping:	
nr.:	

De kamer doet een beroep op de volgende gemeenschappelijke functie(s):

- gemeenschappelijke WC
 gemeenschappelijke badkamer of douche
 gemeenschappelijke kookruimte

<input type="checkbox"/>	> kamer
--------------------------	---------

<input type="checkbox"/>	> studentenkamer
<input type="checkbox"/>	> uitzondering: studentenkamer gerealiseerd vóór 01/09/1998 en 1ste CA aangevraagd vóór 1/09/2001

oppervlakte kamer m²
 vereiste oppervlakte kamer m²

I	II	III	IV
1	3	9	15

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN DE KAMER

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

- 101 insijpelend vocht niet algemeen / algemeen
- 102 condenserend vocht met schimmelvorming niet algemeen / algemeen

AFWERKING van de plafonds

- 103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt / ernstig

11 WANDEN

VOCHTSCHADE

- 111 opstijgend vocht niet algemeen / algemeen
- 112 doorslaand vocht niet algemeen / algemeen
- 113 condenserend vocht met schimmelvorming niet algemeen / algemeen

AFWERKING van de wanden

- 114 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt / ernstig

12 RAMEN EN DEUREN

- 121 ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) niet algemeen / algemeen
 (vanaf 1/1/2020 enkel aanvinken als woonlokale en badkamer beschikken over dubbele beglazing)
 ofwel: enkel glas in woonlokale en badkamer / ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)
 (aanvinken bij enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer, al dan niet in combinatie met
 disfuncties van ramen of deuren)

Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.

- vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022 niet algemeen / algemeen
- vanaf 01/01/2023 niet algemeen / algemeen

13 (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

- 131 vochtschade niet algemeen / algemeen

DEKVLOER

- 132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt / ernstig

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- 171 trappen, overlopen, borstweringen: met gebruiksonveilige elementen (te steil/ gebreken /...) beperkt / ernstig
- 172 trap naar een woonfunctie ontbreekt

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

Opmerkingen:

- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

18 SANITAIR

- 181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) met gebreken / niet aanwezig

19 ELEKTRICITEIT

- 191 onvoldoende stopcontacten niet in elk lokaal / minder dan 2 in totaal
- 192 in een woonlokaal of sanitair lokaal van de kamer ontbreekt een lichtpunt
- 195 indicatie van een risico op elektrocutie

20 VERWARMING

- 201 de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de kamer is niet mogelijk
 (centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoever via apart circuit)

21 LICHT

- 211 ofwel: **geen** mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris
- ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m² huurwoning, niet-bewoond, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid
- ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het
- onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties Reglement op de leegstaande en de bouwvallige/verval len
- 212 plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld woningen en/of g

22 LUCHTKWALITEIT

- 221 er is onvoldoende verluchting mogelijk
- 226 aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/
indicatie van risico op CO-vergiftiging

23 TOEGANKELIJKHEID

- 231 de kamer is **niet rechtstreeks** toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte of het openbaar domein
- 232 de kamer is **niet veilig** toegankelijk (bv. onveilige gem. gangen, trappen) beperkt / ernstig
- 233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
- 234 een andere woning of gemeenschappelijk vertrek is alleen toegankelijk via de beoordeelde kamer
- 235 de kamer is niet slotvast afsluitbaar
- 236 de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel

24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

- 241 totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen

25 FIETSENBERGING (enkel wanneer het een studentenkamer betreft)

- 251 fietsenberging is ontoereikend of ontbreekt

INTERNE FUNCTIES (enkel indien niet gemeenschappelijk)

26 TOILETFUNCTIE

- 261 het toilet is niet afgescheiden van woon- en keukenfuncties
- 262 toilet met gebreken / niet aanwezig
- 263 onvoldoende verluchting

27 BADFUNCTIE

- 271 lig-,zit- of stortbad met koud en warm water met gebreken / niet aanwezig
- 272 onvoldoende verluchting
- 273 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

28 KEUKENFUNCTIE

- 281 gootsteen met aanvoer van koud en warm water met gebreken / niet aanwezig
- 282 bijkomend geaard stopcontact, naast deze in gebruik voor de vaste toestellen
(zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...), ontbreekt
- 283 onvoldoende verluchting

EINDBEOORDELING DEEL C

I	II	III	IV
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

OPMERKINGEN:

Deel D: Gemeenschappelijke functie

Blad nr: In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van een gemeenschappelijke functie binnen het gebouw.

De gemeenschappelijke functie wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de **verdieping:**

Het te onderzoeken lokaal betreft een:

- gemeenschappelijk WC-lokaal
- gemeenschappelijke badkamer of douche
- gemeenschappelijke kook- of leefruimte
- gemeenschappelijke leefruimte (bij studenkamers)

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

verdieping:
nr:
woningen en/of g

OMHULSEL EN BINNENSTRUCTUUR VAN HET LOKAAL

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

- 101 insijpelend vocht plaatselijk / op verschillende plaatsen
- 102 condenserend vocht met schimmelvorming niet algemeen / algemeen

AFWERKING van plafonds

- 103 beschadiging (excl. vochtschade)/verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt / ernstig

11 WANDEN

VOCHTSCHADE

- 111 opstijgend vocht niet algemeen / algemeen
- 112 doorslaand vocht niet algemeen / algemeen
- 113 condenserend vocht met schimmelvorming niet algemeen / algemeen

AFWERKING van de wanden

- 114 beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt / ernstig

12 RAMEN EN DEUREN

- 121 ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) niet algemeen / algemeen
(vanaf 1/1/2020 enkel aanvinken als woonlokale en badkamer beschikken over dubbele beglazing)
- ofwel: enkel glas in woonlokale en badkamer / ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)
(aanvinken bij enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer, al dan niet in combinatie met disfuncties van ramen of deuren)

Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.

- vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022 niet algemeen / algemeen
- vanaf 01/01/2023 niet algemeen / algemeen

13 (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

- 131 vochtschade niet-algemeen / algemeen

DEKVLOER

- 132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwering / noodzakelijke afwerking ontbreekt beperkt / ernstig

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

19 ELEKTRICITEIT

- 191 er ontbreekt een lichtpunt
- 195 indicatie van een risico op elektrocutie

22 LUCHTKWALITEIT

- 221 er is onvoldoende verluchting in het lokaal
- 226 aanwezigheid niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/ indicatie van risico op CO-vergiftiging

23 TOEGANKELIJKHEID

- 231 het lokaal is **niet rechtstreeks** toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte
- 232 het lokaal is **niet veilig** toegankelijk (bv. onveilige gemeenschappelijke gangen, trappen) beperkt / ernstig
- 233 ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)

24 SPECIFIEKE EISEN VOOR STUDENTENKAMERS

- 241 bezettingsnorm van alle studentenkamers samen lager dan 50:
oppervlakte gem. ruimte: < 1,50 m² p.p. (minimaal 6 m² vereist) / gem. ruimte ontbreekt (vanaf 2 kamers)
- bezettingsnorm van alle studentenkamers samen vanaf 50 t/m 199:
oppervlakte gem. ruimte: < 1,25 m² p.p. / gem. ruimte ontbreekt
- bezettingsnorm van alle studentenkamers samen vanaf 200:
oppervlakte gem. ruimte: < 1,00 m² p.p. / gem. ruimte ontbreekt

EINDBEOORDELING LOKAAL

I	II	III	IV
Aantal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTAAL LOKAAL = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

Opmerkingen:

- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst worden als onbestaand beschouwd.

26 TOILETFUNCTIE

261 toilet	met gebreken / ontbreekt				
262 het toilet is niet afsluitbaar					
263 toiletfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de badfunctie					

EINDBEOORDELING TOILETFUNCTIE

	I	II	III	IV
Aantal				

TOTAAL TOILETFUNCTIE = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

27 BADFUNCTIE

271 lig-, zit- of stortbad met koud en warm water	met gebreken / ontbreekt				
272 badkamer niet verwarmbaar/vorstvrij					
273 badkamer niet afsluitbaar					
274 badfunctie niet afsluitbaar van de keuken- en/of de toiletfunctie					

EINDBEOORDELING BADFUNCTIE

	I	II	III	IV
Aantal				

TOTAAL BADFUNCTIE = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

28 KEUKENFUNCTIE

281 gootsteen met koud en warm water	met gebreken / ontbreekt				
282 de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk (centrale verwarming / luchtdicht gastoestel / elektrisch toestel met aangepaste energietoevoer)					
283 geen twee geaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)					
284 aanrecht met kookplaten, branders... ontbreekt					
285 onvoldoende natuurlijke verlichting (koepel mag)					
286 geen koelkast					

EINDBEOORDELING KEUKENFUNCTIE

	I	II	III	IV
Aantal				

TOTAAL KEUKENFUNCTIE = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

EINDBEOORDELING DEEL D

	I	II	III	IV
Aantal				

TOTAAL DEEL D = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

BEZETTINGSNORM VOOR HET GEMEENSCHAPPELIJK LOKAAL

1. Gemeenschappelijke WC('s)

aantal: x 6 = bezettingsequivalent (BE)

2. Gemeenschappelijke baden of douches

aantal: x 10 = bezettingsequivalent (BE)

3. Gemeenschappelijke kookruimte

bezettingnorm van alle kamers samen lager dan 50:

oppervlakte: m² / 1,5 = bezettingsequivalent (BE)

bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:

oppervlakte: m² / 1,25 = bezettingsequivalent (BE)

bezettingnorm van alle kamers samen vanaf 200:

oppervlakte: m² / 1,00 = bezettingsequivalent (BE)

Bij de berekening van de oppervlakte van de gemeenschappelijke kookruimte wordt uitgegaan van de totale nettovloeroppervlakte ervan.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben, wordt geen rekening gehouden.

OPMERKINGEN:

Deel E: EINDBEORDELING VAN DE KAMER

Puntentotaal deel B (Gebouw): Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid, inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervalende woningen en/of g

Puntentotaal deel C (Kamer):

Locatie: Verdieping: _____ Kamernummer: _____ Omschrijving: _____	De kamer beschikt over volgende interne functies: <input type="checkbox"/> toilet <input type="checkbox"/> bad/douche <input type="checkbox"/> keuken
---	---

Puntentotaal delen D (Gemeenschappelijke functies) :

Woonkwaliteit gemeenschappelijke delen:

toiletfunctie:	<input type="text"/>
badfunctie:	<input type="text"/>
keukenfunctie:	<input type="text"/>
leefruimte (specifiek voor studentenkamers)	<input type="text"/>

Bezetting gemeenschappelijke delen:

toiletfunctie:	<input type="text"/>
badfunctie:	<input type="text"/>
keukenfunctie:	<input type="text"/>

Eindbeoordeling kamer:

TOTAAL:

Als de eindbeoordeling van de kamer 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor de KAMER.
Als het totaal van deel E 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar de KAMER ongeschikt te verklaren.

Deel F: BEZETTINGSNORM VOOR DE KAMER

Toelichting

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris

Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefruimte(n), kookruimte en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.

ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid, inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen woningen en/of g

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben;
- kamers die 15 of meer strafpunten scoren.

Berekening

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	12*	18	35	45	50	60	65	75	80	90	
	tot	12*	18	35	45	50	60	65	75	80	90	95	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 95 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 10 m² voor één bijkomende persoon.

* in geval van studentenkamers:

voor de studentenkamers opgericht voor 01/09/1998 en met een 1ste CA aangevraagd vóór 01/09/2001 geldt een minimumoppervlakte van 8 m². wanneer de kamer een keukenfunctie en/of een badfunctie bevat, wordt de minimumoppervlakte per functie verhoogd met 3 m².

in geval van niet-studentenkamer:

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze kamer is aangepast voor een bezetting van personen (= kleinste aantal) ←

BIJLAGE: BEREKENING GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIES

Woonkwaliteit gemeenschappelijke delen

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwwaligheid, inventaris leegstaande woningen verplicht conformiteitsattest en het belastingreglement op de leegstaande en de bouwwalige/vervalende woningen en/of g

	TOILET	FUNCTIES BAD	KEUKEN	LEEFRUIMTE
DEEL D Blad 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DEEL D Blad 2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DEEL D Blad 3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DEEL D Blad 4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DEEL D Blad 5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DEEL D Blad 6	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DEEL D Blad 7	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DEEL D Blad 8	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
DEEL D Blad 9	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Subtotaal:				
Subtotaal:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Aantal functies	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Gewogen :				
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
+ veiligheidsrisico	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Gewogen:				
Resultaat	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Bezetting gemeenschappelijke functies

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris

ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid,

inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het

belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen

woningen en/of g

Toiletfunctie

Totaal aantal toiletten voor gemeenschappelijk gebruik:

aantal afhankelijke entiteiten/personen Toiletfuncties x 6 =

-

bezettingsequivalent (BE)

strafpunten

Badfunctie

Totaal aantal badfuncties voor gemeenschappelijk gebruik:

aantal afhankelijke entiteiten/personen Badfuncties x 10 =

-

bezettingsequivalent (BE)

strafpunten

Keukenfunctie

Bij de berekening van de oppervlakte van de gemeenschappelijke kookruimte wordt uitgegaan van de *totale netto-vloeroppervlakte* ervan.

De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben, wordt geen rekening gehouden.

Totale oppervlakte van alle onderzochte keukenfuncties:

bezettingsnorm van alle kamers samen

bezettingsnorm functie-afhankelijke kamers

bezettingsnorm van alle kamers samen lager dan 50:

opp. / 1,5 m² =

bezettingsequivalent (BE)

bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 50 t/m 199:

opp. / 1,25 m² =

bezettingsequivalent (BE)

bezettingsnorm van alle kamers samen vanaf 200:

opp. / 1,00 m² =

bezettingsequivalent (BE)

-

strafpunten

Strafpunten ten gevolge van overbezetting van gemeenschappelijke functies worden toegekend aan elke van de functie afhankelijke kamer.

OPMERKINGEN:

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN WONINGEN

Regelgeving: Wet op de Huurwetgeving, inventaris
ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid,
inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het
belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen
woningen en/of g

Deel A: Identificatiegegevens

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): _____
Datum van het onderzoek: _____
Voor- en achternaam van de onderzoeker: _____
Hoedanigheid van de onderzoeker: _____
Administratieve eenheid: _____
Adres: _____
Telefoonnummer: _____ Handtekening: _____

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw): _____
Adres: _____
Kadastrale ligging: _____
Algemene beschrijving van het gebouw: _____

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

(U hoeft deze rubriek alleen in te vullen als de woning slechts een deel van het gebouw uitmaakt)

Nummer, letter, verdieping: _____
Beschrijving: _____

A.4. Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht op de woning

Voor- en achternaam: _____
Adres: _____
Geboortedatum of rijksregisternummer: _____
Handelsregisternummer: _____
BTW-nummer: _____ RSZ-nummer: _____
Aard van het zakelijk recht: volle eigendom
 vruchtgebruik
 recht van opstal of erfpacht
Onverdeeldheid: ja. Vermeld de gegevens van de andere houders van het zakelijk recht in een bijlage.
 nee

A.5. Identificatiegegevens van de eventuele verhuurder van de hoofdverblijfplaats of de kamer

(U hoeft deze rubriek alleen in te vullen als de verhuurder niet de houder van het zakelijk recht is.)

(Vermeld de gegevens van de eventuele medeverhuurders in een bijlage.)

Voor- en achternaam: _____
Adres: _____
Geboortedatum of rijksregisternummer: _____
Handelsregisternummer: _____
BTW-nummer: _____ RSZ-nummer: _____

Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt. Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris

ingevuld, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid,

inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het

individueel reglement op de leegstaande en de bouwvallige gevallen

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

OMHULSEL

1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen ernstig / zeer ernstig

12 buitendakse schouw onstabiel / ...

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen ernstig / zeer ernstig

VOCHTSCHADE

26 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhof, inkomhal, kelder...)

niet algemeen/algemeen

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen ernstig / zeer ernstig

VOCHTSCHADE

36 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhof, inkomhal, kelder...)

niet algemeen/algemeen

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur ernstig / zeer ernstig

TECHNISCHE INSTALLATIES

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

7 WATER

71 hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners

8 BRANDVEILIGHEID

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

9 ENERGETISCHE PRESTATIE

91 Uit een EPC* blijkt dat een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde lager is dan 0,75 m²K/W.

Er is geen EPC* met een andere R-waarde dakisolatie dan de defaultwaarde, maar uit feitelijke

vaststellingen blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is.

(aanvinken wat van toepassing is)

van 01/01/2015 tot en met 31/12/2017 niet algemeen / algemeen

van 01/01/2018 tot en met 31/12/2019 niet algemeen / algemeen

vanaf 01/01/2020 niet algemeen / algemeen

* EPC = energieprestatiecertificaat, zoals blijkt uit de gegevens, ter beschikking gesteld door het Vlaams Energieagentschap

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

I	II	III	IV

TOTAAL DEEL B = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor het HELE GEBOUW.

Als het totaal van deel B 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren.

De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

Deel C: Woning

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
De woning wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld. De beoordeling is beperkt tot de
waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwkwaliteit,
inventaris huurwoningen verplicht conform de meest recente
belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen
woningen en/of g

opp. woning m²

verdieping:
nummer:
locatie:

categorie			
I	II	III	IV
1	3	9	15

OMHULSEL VAN DE WONING

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

101	insijpelend vocht	plaatselijk / op verschillende plaatsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
102	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen/algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AFWERKING van de bovenste plafonds

103	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren)

VOCHTSCHADE

111	opstijgend vocht	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
112	doorslaand vocht	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
113	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AFWERKING van de buitenmuren

114	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

12 RAMEN EN DEUREN

121	ofwel: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (vanaf 1/1/2020 enkel aanvinken als woonlokale en badkamer beschikken over dubbele beglazing) ofwel :enkel glas in woonlokale en badkamer / ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (aanvinken bij enkel glas in minstens 1 woonlokaal of badkamer, al dan niet in combinatie met disfuncties van ramen of deuren)	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	---	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Dubbel glas: bestaat minimaal uit twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat.

vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vanaf 01/01/2023	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131	vochtschade	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

DEKVLOER

132	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

BINNENSTRUCTUUR

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

141	vochtige keldermuren/-vloer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
142	onder water / huis- of kelderzwam aanwezig		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

151	opstijgend vocht	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
152	condenserend vocht met schimmelvorming	niet algemeen / algemeen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AFWERKING van de binnenwanden

153	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

16 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

161	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

DEKVLOEREN

162	beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt	beperkt / ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	--	-------------------	--------------------------	--------------------------

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171	trappen,overlopen,borstwerkingen	met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...)	beperkt / ernstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
172	trap naar een woonfunctie ontbreekt			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Opmerkingen:

- De sanitaire functies / keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.
- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris
 ongeschikt/een lokaal te laag ondergebracht
 waarlozing/bouwvalligheid,
 inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het
 belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen
 woningen en/of g

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181	lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)	met gebreken / niet aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
182	gootsteen (met aanvoer van warm en koud water)	met gebreken / niet aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
183	lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)	met gebreken / niet aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
184	badkamerfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
185	privé-wc (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de woning	met gebreken / niet aanwezig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
186	Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

19 ELEKTRICITEIT

191	geen stopcontact in de functie leefkamer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
192	geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
193	geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
194	in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
195	indicatie van een risico op elektrocutie		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

20 VERWARMING

201	de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de leefkamer is niet mogelijk (aangepaste afvoer ontbreekt en aangepaste elektrische energietoevoer via apart circuit ontbreekt)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	---	--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

21 LICHT

211	ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m ²		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
212	plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22 LUCHTKWALITEIT

221	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
226	indicatie van een risico op CO-vergiftiging		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

23 TOEGANKELIJKHEID

231	de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
232	de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gem. gangen, trappen...) beperkt / ernstig		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
234	een andere woning is slechts toegankelijk via de beoordeelde woning		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
235	woning niet slotvast afsluitbaar		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
236	de woning beschikt niet over een brievenbus en bel		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN

241	totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m ² (Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m ² .)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	---	--	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

EINDBEOORDELING DEEL C

	I	II	III	IV
Aantal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTAAL DEEL C = (kolom Ix1) + (kolom IIx3) + (kolom IIIx9) + (kolom IVx15) =

TOTAAL DEEL B (overdracht) =

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, wordt het conformiteitsattest geweigerd voor de WONING.
 Als het totaal (deel B + deel C) 15 of meer punten bedraagt, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren.

OPMERKINGEN:

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris
ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid,
inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het
belastingreglement op de leegstaande en de bouwvallige/vervallen
woningen en/of g

Deel D: Bezettingsnorm**TOELICHTING**

D.1. Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan : de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

D.2.

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6							
	mogelijk aantal personen (te omcirkelen)												
							2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

D.3. Deze woning is aangepast voor een bezetting van personen (= kleinste aantal) ←

Technisch verslag van het onderzoek van de verwaarlozing van een woonhuis of gebouw

Deel A: Identificatiegegevens

Identificatiegegevens van het onderzoek:

Dossiernummer: **\$dossiernr\$**

Datum van het onderzoek: **\$datumonderzoekverw\$**

Naam van de onderzoeker: **\$naamonderzoeker\$**

Hoedanigheid van de onderzoeker: **Controleur leegstand / verwaarlozing**

Administratieve eenheid: **Planning , stadsvernieuwing en wonen**

Adres: **Werf 9, 9300 Aalst**

Telefoon: **053 77 9300**

Handtekening:

Identificatiegegevens van het woonhuis/gebouw

Adres : **\$straatpand\$ \$nrpand\$
\$postcodepand\$ \$gemeentepand\$**

Kadastrale ligging: Afd. **\$kadafd\$**, Sectie: **\$kadsectie\$**, Nr.: **\$kadnr\$**

Algemene beschrijving van het pand: **\$Geb_Beschrijving\$**

Foto

Minstens 2 foto's van buitenaanzichten
inwendige opnames zijn facultatief

Deel B: Vaststellingen

Criteria ter beoordeling van verwaarlozing/bouwvalligheid van een woning/gebouw :

- Een vaststelling in categorie I levert 1 strafpunt op, in categorie II 3 en in categorie III 9strafpunten
- **Bij minstens 12 strafpunten** zijn er voldoende indicaties om **verwaarlozing** te acteren.

Categorie

I II III

Administratieve vaststellingen

Het woonhuis of gebouw is gelegen op een perceel die door de Federale overheidssdienst
Financiën – patrimoniumdocumentatie als puin of krotwoning is gekwalificeerd.

\$Schb_Tvv_FOD_Puin_Krotwoning9\$

Materiële vaststellingen ter plaatse

1. Dak(en)

Type dakvorm (overwegend)

\$Schb_Tvv_Dak_Vorm1\$	plat
\$Schb_Tvv_Dak_Vorm2\$	hellend
\$Schb_Tvv_Dak_Vorm3\$	gemengd
\$Schb_Tvv_Dak_Vorm9\$	niet zichtbaar

Type dakbedekking

Aard van de (overwegende)bedekking

\$Schb_Tvv_Dak_Bed1\$	pannen
\$Schb_Tvv_Dak_Bed2\$	leien
\$Schb_Tvv_Dak_Bed3\$	platen (al of niet gegolfd)
\$Schb_Tvv_Dak_Bed4\$	banen (bitumineus, metaal, ...)
\$Schb_Tvv_Dak_Bed9\$	niet zichtbaar

1.1. Staat van de bedekking

losliggende/verschoven elementen

\$Schb_Tvv_Dak_Bed_Los1\$	niet alg/alg
\$Schb_Tvv_Dak_Bed_Los9\$	\$Schb_Tvv_Dak_Bed_Los3\$

sterk verweerde elementen

\$Schb_Tvv_Dak_Bed_Verweerd1\$	niet alg/alg
\$Schb_Tvv_Dak_Bed_Verweerd9\$	\$Schb_Tvv_Dak_Bed_Verweerd3\$

1.2. Dakgebinte

doorbuiging/verzakking

\$Schb_Tvv_Dak_Gebinte1\$	\$Schb_Tvv_Dak_Gebinte3\$
\$Schb_Tvv_Dak_Gebinte9\$	

1.3. Dakranden

vereiste aansluitingen ontbreken

\$Schb_Tvv_Dak_Rand_Ontbreekt1\$	\$Schb_Tvv_Dak_Rand_Ontbreekt3\$
---	---

loszittende/verweerde elementen

\$Schb_Tvv_Dak_Rand_Los1\$	\$Schb_Tvv_Dak_Rand_Los3\$
-----------------------------------	-----------------------------------

1.4. Goten (bakgoten/hanggoten)

afwezigheid, niettegenstaande vereist

\$Schb_Tvv_Dak_Goot_Ontbreek3\$

afhangende/gebroken elementen

\$Schb_Tvv_Dak_Goot_Afhangend3\$

meerdere lekkages met zichtbare schade

\$Schb_Tvv_Dak_Goot_Lek1\$

\$Schb_Tvv_Dak_Goot_Lek3\$

1.5. Regenafvoerbuizen

afwezig, niettegenstaande vereist

\$Schb_Tvv_Dak_RegenB_Ontbreek3\$

ernstige beschadigingen/lekkages

\$Schb_Tvv_Dak_RegenB_Lek1\$

\$Schb_Tvv_Dak_RegenB_Lek3\$

1.6. Schoorstenen (buitendaks)

gemetselde elementen

gevaarlijk overhellend/onstabiel

\$Schb_Tvv_Dak_SchouwM_OverHel3\$

loszittende delen

\$Schb_Tvv_Dak_SchouwM_Los1\$

\$Schb_Tvv_Dak_SchouwM_Los3\$

zelfdragende pijpsystemen

gevaarlijk overhellend/onstabiel

\$Schb_Tvv_Dak_SchouwP_OverHel3\$

2. Gevel(s)

Beoordeelde gevels:

\$Schb_Tvv_Gevel_Niet_Beoordeeld_v\$	voorgevel
\$Schb_Tvv_Gevel_Niet_Beoordeeld_l\$	zijgevel links
\$Schb_Tvv_Gevel_Niet_Beoordeeld_r\$	zijgevel rechts
\$Schb_Tvv_Gevel_Niet_Beoordeeld_a\$	achtergevel

2.1. Gevelvlak

Grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Hetero3\$

Metselwerk

uitgevallen voegwerk

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Voegen1\$

niet alg./ alg

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Voegen3\$

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Voegen9\$

loskomende stukken steen

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Los1\$

niet alg./ alg

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Los3\$

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Los9\$

structurele breuken, barsten, verzakkingen

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Breuken1\$

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Breuken3\$

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_Breuken9\$

afbladderend schilderwerk

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_SchilderW1\$

niet alg./ alg

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_SchilderW3\$

\$Schb_Tvv_Gevel_MetselW_SchilderW9\$

Gevelbepleisteringen

afvallend pleisterwerk

\$Schb_Tvv_Gevel_PlakW_Los1\$

niet alg./ alg

\$Schb_Tvv_Gevel_PlakW_Los3\$

\$Schb_Tvv_Gevel_PlakW_Los9\$

structurele breuken, barsten verzakkingen

\$Schb_Tvv_Gevel_PlakW_Breuken1\$

niet alg./ alg

\$Schb_Tvv_Gevel_PlakW_Breuken3\$

\$Schb_Tvv_Gevel_PlakW_Breuken9\$

Afbladderend schilderwerk

\$chb_Tvv_Gevel_PlakW_SchilderW1\$
\$chb_Tvv_Gevel_PlakW_SchilderW9\$

niet alg./ alg

\$chb_Tvv_Gevel_PlakW_SchilderW3\$

Gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtspouw, leien, schroten, platen)

loszittend

\$chb_Tvv_Gevel_Bekleding_Los1\$
\$chb_Tvv_Gevel_Bekleding_Los9\$

niet alg./ alg

\$chb_Tvv_Gevel_Bekleding_Los3\$

sterk verweerd

\$chb_Tvv_Gevel_Bekleding_Verweerd1\$
\$chb_Tvv_Gevel_Bekleding_Verweerd9\$

niet alg./ alg

\$chb_Tvv_Gevel_Bekleding_Verweerd3\$

Oneigenlijke gevelafwerking

storende affichering en/of betimmering

\$chb_Tvv_Gevel_Afwerking_Storend1\$
\$chb_Tvv_Gevel_Afwerking_Storend9\$

\$chb_Tvv_Gevel_Afwerking_Storend3\$

dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met oorspr bestemming
(dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...)

\$chb_Tvv_Gevel_Afwerking_Dicht9\$

2.2. Gevelelementen

Balken

corrosie (staal)

\$chb_Tvv_Gevel_Balk_Staal1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Balk_Staal3\$

schimmel- of insectenaantasting (hout)

\$chb_Tvv_Gevel_Balk_Hout1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Balk_Hout3\$

betonrot (beton)

\$chb_Tvv_Gevel_Balk_Beton1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Balk_Beton3\$

beschadiging

\$chb_Tvv_Gevel_Balk_Beschadigd1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Balk_Beschadigd3\$

Kolommen

corrosie (staal)

\$chb_Tvv_Gevel_Kolom_Staal1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Kolom_Staal3\$

schimmel- of insectenaantasting (hout)

\$chb_Tvv_Gevel_Kolom_Hout1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Kolom_Hout3\$

betonrot (beton)

\$chb_Tvv_Gevel_Kolom_Beton1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Kolom_Beton3\$

beschadiging

\$chb_Tvv_Gevel_Kolom_Beschadigd1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Kolom_Beschadigd3\$

Uitkragende balkons

beschadiging

\$chb_Tvv_Gevel_Balkon1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Balkon3\$

\$chb_Tvv_Gevel_Balkon9\$

Inliggende loggia's

verwering van de meeste elementen

\$chb_Tvv_Gevel_Loggia1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Loggia3\$

Erkers

ernstige verwering van de meeste elementen

\$chb_Tvv_Gevel_Erker1\$

\$chb_Tvv_Gevel_Erker3\$

\$chb_Tvv_Gevel_Erker9\$

3. Buitenschrijnwerk

Ramen en deuren

verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel	niet alg/alg
\$Schb_Tvv_Ramen_Kader1\$	\$Schb_Tvv_Ramen_Kader3\$
\$Schb_Tvv_Ramen_Kader9\$	
afbladderende verf	niet alg/alg
\$Schb_Tvv_Ramen_Verf1\$	\$Schb_Tvv_Ramen_Verf3\$
\$Schb_Tvv_Ramen_Verf9\$	
glasbreuk	niet alg/alg
\$Schb_Tvv_Ramen_Glas1\$	\$Schb_Tvv_Ramen_Glas3\$
\$Schb_Tvv_Ramen_Glas9\$	

4. Andere

puin/krotwoning : omschrijf :

 \$Schb_Tvv_Omgeving_Hopen9\$

 \$omschrOmgevingHopen\$

Eindbeoordeling

A B C

Indien $(Ax1) + (Bx3) + (Cx9) \geq 12$ is er sprake van verwaarloosd woonhuis/gebouw

\$totC\$

\$totA\$ \$totB\$....

TOTAAL:

\$tot\$

AANGETEKENDE

\$geslacht\$ \$voornaambp\$ \$naambp\$
\$straatbp\$ \$nrpbp\$ \$busbp\$
\$postcodebp\$ \$gemeentebp\$

ONS KENMERK

jaartal/OWO/PSW/W/AA
VW/\$naambp\$/\$Geb_Code\$

CONTACTPERSOON

\$naambp\$ \$functiebehandelaar\$

T 053 77 9300
E inventarisatiecel@aalst.be

\$berekendedatum3\$**administratieve akte van verwaarlozing**
\$Geb_Code\$

Geachte \$geslacht\$ \$naambp\$,

Op **\$datumaaverw\$** heeft team wonen vastgesteld dat :

\$chb_Gebouw\$ het gebouw
\$chb_Woning\$ de woning

gelegen te **\$postcodepand\$ \$gemeentepand\$ \$straatpand\$ \$nrpand\$ \$buspand\$**
(kadstraal gekend als afd. **\$kadafd\$**, sect. **\$kadsectie\$**, perceelnr(s) **\$kadnr\$**)

waarvan het zakelijk recht geheel of gedeeltelijk toebehoort aan :

\$lijst_naambp\$

verschillende gebreken vertoont, waardoor er sprake is van **verwaarlozing**, zoals blijkt uit het technisch verslag van **\$datumtvvw\$**. Deze vaststellingen geven aanleiding tot opname in de **inventaris van verwaarlozing** (gemeenteraadsbesluit van xx/xx/xxxx).

Wanneer wordt een gebouw als verwaarloosd beschouwd ?

Een woonhuis of een gebouw 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.

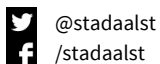
Momenteel is uw eigendom dus nog niet opgenomen in de inventaris van verwaarlozing. Is ons vermoeden incorrect of is er sinds de vaststelling iets gewijzigd (v.b. er is recent gestart met de werken), dan kan u de opname in de inventaris van verwaarlozing nog voorkomen.

U dient dan beroep aan te tekenen binnen de 30 dagen nadat u deze administratieve akte heeft ontvangen, bij het college van burgemeester en schepenen, t.a.v. team Wonen, Werf 9 te 9300 Aalst. Het beroep moet betekend worden per beveiligde zending. U voegt vanzelfsprekend de nodige bewijsstukken toe die de verwaarlozing weerleggen.

**AALST VERGEET
JE NOOIT****administratief centrum**

Werf 9
9300 Aalst

T 053 77 9300
info@aalst.be
www.aalst.be



Indien u bezwaar aantekent, zullen uw argumenten worden beoordeeld en nadien wordt beslist of de opname in de inventaris van verwaarlozing al dan niet aan de orde is.

Mochten wij niets van u vernemen, dan zal het gebouw na het verstrijken van de beroepstermijn in de inventaris van verwaarlozing worden opgenomen. U zal vervolgens een registratieattest ontvangen en dit is de formele kennisgeving van opname.

Bij deze willen wij u nu reeds wijzen op de gevolgen van een eventuele opname in de inventaris van verwaarlozing :

Als eigenaar van een gebouw zal u bij iedere verjaring van de inventarisdatum (d.i. de datum waarop het gebouw in de inventaris van verwaarlozing is opgenomen geweest) een belasting aan de stad verschuldigd zijn en dit tot zolang het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt.

Soms is er een goede reden waarom het gebouw verwaarloosd is. Eén van de redenen kan bijvoorbeeld zijn “U heeft de woning nog maar net gekocht en die moet grondig gerenoveerd worden.”. Een eigenaar kan onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld en hierdoor geen belasting voor een zekere periode moeten betalen. Als bijlage vindt u het aanvraagformulier vrijstelling. Dit geeft een overzicht van alle mogelijke vrijstellingsgronden. Denkt u in aanmerkingen te komen voor één, bezorg dan het ingevulde formulier, samen met de nodige bewijsstukken, terug aan team Wonen.

Bepaalde vrijstellingen worden door team Wonen automatisch toegekend. Indien u het pand minder dan een jaar gelegen heeft aangekocht, als er een stedenbouwkundige vergunning is voor het verbouwen van het pand of u neemt deel aan een project van stad Aalst rond wonen, dan krijgt u de vrijstelling automatisch.

Tot slot geven wij nog de voorwaarden mee om een gebouw te kunnen schrappen uit de inventaris van verwaarlozing:

- Van zodra de gebreken, zoals deze zijn vastgesteld in het technisch verslag van verwaarlozing, voldoende zijn weggewerkt én dit door de controleur ter plaatse werd vastgesteld;

Als bijlage vindt u onze brochure die meer uitleg geeft over dit onderwerp. Mochten er nog vragen zijn, dan kan u steeds terecht bij uw dossierbeheerder.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en schepenen

Steven Ghysens
directeur

Sarah Smeyers
schepenen van Sociale zaken, wonen,
welzijn, ouderenzorg, samenleving

Christoph D'Haese
burgemeester



**Bijlage technisch verslag van verwaarlozing,
brochure 'Beter wonen in Aalst',
aanvraagformulier vrijstelling'**

\$aanspreektitel\$ \$voornaambp\$ \$naambp\$
\$straatbp\$ \$nrpb\$ \$busbp\$
\$postcodebp\$ \$gemeentebp\$ \$landbp\$

ONS KENMERK

jaartal/OWO/PSW/W/AS
LS/\$naambp\$/\$Geb_Code\$

CONTACTPERSOON

\$naambehandelaar\$
\$functiebehandelaar\$

T 053 77 9300
E inventarisatiecel@aalst.be

**\$berekendedatum3\$
schraping van een woning/gebouw uit het
leegstandsregister/inventaris ongeschikt-
onbewoonbaarheid/inventaris verwaarlozing**

\$aanspreek1\$,

De woning/het gebouw gelegen te \$postcodepand\$ \$gemeentepand\$, \$straatpand\$
\$nrpand\$ \$buspand\$ (kad. gekend als afd. \$kadafd\$, sectie \$kadsect\$, perceelnr.
\$kadnr\$) waarvan het zakelijk recht geheel of gedeeltelijk toebehoort aan :

\$lijst_naambp\$,

werd op \$datumaalg\$ geschrapd uit | **het leegstandsregister/de inventaris ongeschikt-
onbewoonbaarheid/de inventaris verwaarlozing** |.

U heeft op \$datumaanvraagschrapinglg\$ een aanvraag tot schraping ingediend, op basis
van | bewoning/sloping/samenvoeging/functiewijziging/herstel,...|. Deze aanvraag is |niet|
tijdig ingediend.

Momenteel hebben wij vastgesteld dat aan alle voorwaarden is voldaan om de woning/het
gebouw te schrappen uit | **het leegstandsregister/ de inventaris ongeschikt-
onbewoonbaarheid/ de inventaris verwaarlozing** |.

**AALST VERGEET
JE NOOIT****administratief centrum**

Werf 9
9300 Aalst

T 053 77 9300
info@aalst.be
www.aalst.be



@stadaalst
/stadaalst

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en schepenen

Steven Ghysens
directeur

Sarah Smeyers
schepenen van Sociale zaken, wonen,
welzijn, ouderenzorg, samenleving

Christoph D'Haese
burgemeester





**AANVRAAGFORMULIER voor VRIJSTELLING
voor belasting op leegstand, verwaarlozing,
ongeschikt/onbewoonbaarheid (GR december 2019)**

Waarvoor is dit formulier?

Dit is een aanvraagformulier voor vrijstelling van betaling van de belasting voor leegstand, verwaarlozing/bouwwalligheid van woningen/gebouwen en de ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen te bekomen.

Meer verduidelijking over de termijnen en voorwaarden van de verschillende types vrijstelling kan u nalezen in het “belastingreglement leegstand”. U vindt dit terug op de website van de stad Aalst www.aalst.be of dit kan op vraag toegestuurd worden.

Door wie wordt dit ingevuld?

Door de houder(s) van het zakelijk recht.

Aan wie bezorgt u dit terug?

per post: Administratief centrum, team Wonen, Werf 9 te 9300 Aalst
persoonlijk: Administratief centrum, themabalie Wonen, Werf 9 te 9300 Aalst
digitaal: inventarisatiecel@aalst.be

Wanneer dient dit formulier ten laatste te worden ingediend?



Het formulier moet ingediend worden vóór de verjaring van de registratiedatum.

Opgelet: Indien de vrijstellingsaanvraag te laat wordt ingediend, zal voor de eerstvolgende heffing geen vrijstelling kunnen genoten worden, ook al is voldaan aan de voorwaarden van de vrijstelling!

**AALST VERGEET
JE NOOIT**

administratief centrum
Werf 9
9300 Aalst

T 053 77 9300
info@aalst.be
www.aalst.be

 @stadaalst
 /stadaalst



Vul hieronder de GEGEVENS VAN HET GEBOUW/WOONHUIS/WONING in waarvoor u de vrijstelling aanvraagt:

straat en huisnummer:

postnummer en gemeente:

kad. geg.: afd. sect. perceelnr.

Vul hieronder uw PERSOONLIJKE GEGEVENS in:

naam en voornaam of naam rechtspersoon:

straat en huisnummer:

postnummer en gemeente:

tel./gsm waarop u makkelijk bereikbaar bent:

e-mailadres:

Bij onverdeeldheid volstaat één aanvraag, mits hierna de andere houders van het zakelijk recht te vermelden, die eveneens aanspraak wensen te maken op deze vrijstelling.

De vrijstellingsaanvraag betreft: (Vink het juiste aan.) een nieuwe aanvraag een verlenging van een vrijstelling

Vink hierna de type vrijstelling aan die u wenst aan te vragen en vervolledig waar nodig. Vergeet de gevraagde bewijsstukken niet bij te voegen! Bij een onvolledige aanvraag kan de vrijstelling geweigerd worden.

DEEL 1: Aanvraag vrijstelling ONBEPERKT in tijd

Vrijstellingstermijn is onbeperkt in tijd maar eindigt op het ogenblik dat niet meer aan de voorwaarden is voldaan.

Opgelet: De vrijstelling wordt ook slechts toegekend vóór 1 jaar én de houder van het zakelijk recht dient jaarlijks vóór de verjaring van de registratiedatum de verlenging van de vrijstelling in te dienen.

- de gemeente, het OCMW, of een sociale woonorganisatie heeft het **sociaal beheersrecht** over het woonhuis/de woning/het gebouw verkregen, sinds (*datum invullen aanvang sociaal beheersrecht*)

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - schrijven van de bevoegde overheid

- handelingsonbekwaam** (vrijstelling enkel mogelijk voor leegstand!)
 - De houder van het zakelijk recht is door de rechtbank van eerste aanleg onbekwaam of in staat van verlengde minderjarigheid verklaard.
 - De vrederechter heeft nog geen voogd en toezienend voogd aangesteld.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - vonnis rechtbank

- verblijf in een **instelling** (vrijstelling enkel mogelijk voor leegstand!)
 - Ik verblijf in een instelling en dit is geen woonzorgcentrum of is geen assistentiewoning.
 - Dit is de woning die door mij zelf werd bewoond.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - bewijs van opname in een instelling, eventueel met vermelding van de opnameduur

- beschermd monument op ontwerp van lijst**
 - Mijn woning/gebouw is opgenomen in een ontwerp van lijst tot bescherming als monument of beschermd stads-dorpsgezicht.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - schrijven van de bevoegde overheid

- onteigening**
 - Mijn woning/woonhuis/gebouw is voorwerp van onteigening.
 - Mijn woning ligt binnen een gebied waar een onteigeningsplan wordt voorbereid én waarvoor er om die reden geen stedenbouwkundige vergunning meer wordt afgeleverd.
 - Mijn woning is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - schrijven van de bevoegde overheid

- BPA of RUP in voorbereiding**
 - Er is een BPA of RUP in voorbereiding waardoor een stedenbouwkundige vergunning voor mijn woning/gebouw wordt geweigerd.
 - Toe te voegen bewijsstukken:
 - schrijven van de bevoegde overheid
- woning **in gebruik door de stad Aalst of het OCMW Aalst** (Vrijstelling enkel voor leegstand!)
 - De woning/gebouw wordt door de stad Aalst/OCMW Aalst aangewend voor sociale doeleinden, zoals het huisvesten van specifieke doelgroepen.
- bodemsanering**
 - Er is een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd.
 - De bodem van het betrokken perceel is verontreinigd en de sanering van de bodem is noodzakelijk.
 - Toe te voegen bewijsstukken:
 - een kopie van het beschrijvende bodemonderzoek of schrijven bevoegd overheid waaruit blijkt dat sanering verplicht is
 - actualisatieverslag (indien het een verlening van vrijstelling is)
 - foto's
- beschermd monument-beschermd stads-dorpsgezicht**
 - Ik heb een restauratie- of onderhoudspremie aangevraagd voor een beschermd monument of een woning /gebouw die deel uitmaakt van een beschermd stads-of dorpsgezicht.
 - Ik werd nog niet in kennis gesteld over de toekenning van de premie.
 - Toe te voegen bewijsstukken:
 - bewijs dat het pand beschermd is of gelegen is binnen een beschermd dorps-/stadszicht
 - bewijs van indiening van een restauratie- of onderhoudspremie
- verzegeling of gerechtelijke procedure**
 - De woning/het woonhuis/het gebouw is verzegeld in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of een expertise in het kader van een gerechtelijk procedure.
 - Toe te voegen bewijsstukken:
 - schrijven van de bevoegde overheid of instantie

DEEL 2: Aanvraag vrijstelling BEPERKT in tijd **niet vergunningsplichtige renovatiewerken (1^{ste} aanvraag)**

- Ik plan een grondige renovatie van de woning/gebouw/woonhuis, die geen stedenbouwkundige vergunning vereist, maar wel een aanzienlijke werktijd vraagt.
- De werken zijn/worden aangevat (*startdatum werken*)

Ik plan volgende werken (*Vink aan wat van toepassing is.*)

- ontmantelen van de bestaande woning/gebouw
- energie besparende werken:
 - dakisolatie
 - muurisolatie
 - vloerisolatie
 - kelderisolatie
- uitbreiding woonvolume (woonoppervlakte < 40m² en waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist): funderingswerken metselwerken, dakconstructie, buitenschrijnwerk
- buiten- en binnenschrijnwerk:
 - vernieuwen buitenschrijnwerk
 - vernieuwen binnenschrijnwerk
 - gedeeltelijk vernieuwen dakconstructie
- vernieuwen dakbedekking én dakgoten/afvoeren
- gevelwerken: voegwerken, vernieuwen gevelafwerking
- nutsleidingen:
 - volledig vernieuwen/installeren van een elektrische installatie
 - volledig vernieuwen/installeren gasleidingen
 - volledig vernieuwen/installeren rioleringsstelsel
 - volledig vernieuwen/installeren waterleidingen
- vochtbestrijdingswerken:
 - behandelen van muren tegen opstijgend vocht en/of doorslaand vocht
 - waterdicht maken van kelder
 - behandelen van condensatievocht
- afwerking interieur:
 - vernieuwen afwerking vloeren
 - vernieuwen afwerking plafonds
 - vernieuwen afwerking wanden
- installeren van basiswooncomfort:
 - volledig vernieuwen of installeren van een badkamer
 - volledig vernieuwen of installeren van een keuken
 - installeren van een centrale verwarming (enkel het vervangen van een bestaande ketel geldt niet)

➤ **Toe te voegen bewijsstukken:**

Een renovatienota, met minstens:

- Een tijdschema en beschrijving van de werken
- Een fotoreportage van de toestand vóór de werken
- Bewijs dat de werken effectief zullen/worden uitgevoerd a.d.h.v. facturen of ondertekende offertes, met vermelding van werfadres
- Fotoreportage van de nieuwe toestand

Vrijstellingstermijn: vrijstelling geldt **voor 2 opeenvolgende verjaringen** van de registratiedatum na goedkeuring van de **renovatie**nota.

niet vergunningsplichtige renovatiewerken (verlenging vrijstelling)

Ik wens een verlenging van vrijstelling op basis van renovatiewerken te bekomen en vraag een afspraak voor een woningonderzoek.

Vrijstellingstermijn: vrijstelling geldt **voor 2 opeenvolgende verjaringen** van de registratiedatum na het plaatsbezoek.

ramp

Mijn woning/gebouw werd minder dan 2 jaar geleden getroffen door een ramp, dit was onafhankelijk van mijn wil en hierdoor is het gebruik ervan onmogelijk geworden.

De ramp deed zich voor op..... (datum)
en betrof(aard).

➤ **Toe te voegen bewijsstukken:**

expertiseverslag of dagvaarding rechtbank of vonnis

Vrijstellingstermijn: vrijstelling geldt voor **2 opeenvolgende verjaringen** van de registratiedatum, verlengbaar tot vijf jaar, ingeval een gerechtelijke procedure loopt, waardoor men nog niet over de geïnventariseerd pand mag beschikken.

enige eigendom

Ik heb enkel deze woning in eigendom.

➤ **Toe te voegen bewijsstukken:**

bewijs van enige eigendom (FOD financiën, patrimoniumdocumentatie)

Vrijstellingstermijn: vrijstelling geldt voor **2 opeenvolgende verjaringen** van de registratiedatum.

woonzorgcentrum of (erkende) assistentiewoning (Vrijstelling enkel mogelijk voor leegstand!)

Ik verblijf sinds (datum invullen).....
in een erkende ouderenvoorziening
(naam en adres van de instelling)

Ik bewoonde deze woning zelf, voor ik naar het woonzorgcentrum of de assistentiewoning verhuisde.

➤ **Toe te voegen bewijsstukken:**

een verklaring van het woonzorgcentrum waar ik verblijf

Vrijstellingstermijn: vrijstelling geldt voor **2 opeenvolgende verjaringen** van de registratiedatum, vanaf registratiedatum.

na voltooiën van een bodemsanering De bodemsaneringswerken zijn voltooid, sinds (datum)

➤ Toe te voegen bewijsstukken:

-
- schrijven van de bevoegde overheid waarin wordt bevestigd dat de sanering voltooid is.

Vrijstellingstermijn: vrijstelling geldt voor de **eerstvolgende verjaring** van de registratiedatum na voltooiing van de saneringswerken.

 beschermde monument-beschermde stads-dorpsgezicht Er werd mij een restauratie- of onderhoudspremie toegekend voor een beschermd monument of een woning /gebouw die deel uitmaakt van een beschermd stads-of dorpsgezicht.

➤ Toe te voegen bewijsstukken:

-
- schrijven van de bevoegde overheid waaruit blijkt dat de premie werd toegekend.

Vrijstellingstermijn: vrijstelling geldt voor de **eerstvolgende verjaring** van de registratiedatum na toekenning van de premie.

 leegstand bij wederrechtelijk gecreëerde woongelegenheden De woongelegenheid werd wederrechtelijk gecreëerd en er werd een proces-verbaal opgemaakt.

➤ Toe te voegen bewijsstukken:

-
- een gemotiveerd verzoekschrift

Vrijstellingstermijn: vrijstelling geldt voor de **eerstvolgende verjaring** van de registratiedatum, na opmaak van het proces-verbaal en beperkt tot 4 opeenvolgende.

Ondertekening

Ik verklaar dat alle gegevens volledig en correct zijn ingevuld en de nodige bewijsstukken heb bijgevoegd.

Datum

Handtekening houder(s) van het zakelijk recht

Toekenning of weigering van de aanvraag

Team Wonen controleert alle gegevens op deze aanvraag en de gevoegde bewijsstukken.

Indien uw aanvraag wordt goedgekeurd, ontvangt u een attest van vrijstelling, waarin de periode van vrijstelling vermeld staat.. Indien uw aanvraag wordt afgewezen, ontvangt u een brief met reden van weigering.

Verwerking van de persoonsgegevens

De persoonsgegevens die in dit formulier zijn opgenomen, worden verwerkt conform artikel 4 van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens(art.4). Ze worden verzameld om de belasting ter bestrijding van leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarheid te bestrijden, die geïnd worden op basis van het belastingreglement leegstand van de stad Aalst (GR december 2019).

De persoonlijke gegevens in dit formulier worden verwerkt door team Wonen van de stad Aalst Werf 9 te 9300 Aalst. U kunt zich tot team Wonen wenden als u kennis wilt nemen van uw gegevens of als u ze wilt laten verbeteren.

**AANVRAAGFORMULIER voor SCHRAPPING
uit de inventaris van leegstand, verwaarlozing,
ongeschikt/onbewoonbaarheid (GR december 2019)****Waarvoor is dit formulier?**

Dit is een aanvraagformulier om de schrapping van een woning/woonhuis/gebouw uit het leegstandsregister, de inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid, de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid te bekomen.

Meer verduidelijking over de voorwaarden om een pand te kunnen schrappen kan u nalezen in het “belastingreglement leegstand”. U vindt dit terug op de website van de stad Aalst www.aalst.be of dit kan op vraag toegestuurd worden.

Door wie wordt dit ingevuld?

Door de houder(s) van het zakelijk recht.

Aan wie bezorgt u dit terug?

per post: Administratief centrum, team Wonen, Werf 9 te 9300 Aalst
persoonlijk: Administratief centrum, themabalie Wonen, Werf 9 te 9300 Aalst
digitaal: inventarisatiecel@aalst.be

Wanneer dient dit formulier ten laatste te worden ingediend?



Van zodra u denkt dat het pand aan de voorwaarden om geschrapt te worden voldoet en vóór de verjaring van de registratiedatum.

Opgelet: Indien de schrappingaanvraag te laat wordt ingediend, zal de eerstvolgende heffing nog verschuldigd zijn, ook al is voldaan aan de voorwaarden voor schrapping!

**AALST VERGEET
JE NOOIT**

administratief centrum
Werf 9
9300 Aalst

T 053 77 9300
info@aalst.be
www.aalst.be

 @stadaalst
 /stadaalst



Vul hieronder de GEGEVENS VAN HET GEBOUW/WOONHUIS/WONING in waarvoor u de schrapping aanvraagt:

straat en huisnummer:

postnummer en gemeente:

kad. geg.: afd. sect. perceelnr.

Vul hieronder uw PERSOONLIJKE GEGEVENS in:

naam en voornaam of naam rechtspersoon:

straat en huisnummer:

postnummer en gemeente:

tel./gsm waarop u makkelijk bereikbaar bent:

e-mailadres:

Bij onverdeeldheid volstaat één aanvraag, mits hierna de andere houders van het zakelijk recht te vermelden, die eveneens aanspraak wensen te maken op deze vrijstelling.

De aanvraag schrapping betreft: (Vink het juiste aan.)

- schrapping uit het leegstandsregister** (Ga naar deel 1.)
- schrapping uit de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid** (Ga naar deel 2.)
- schrapping uit de inventaris verwaarlozing** (Ga naar deel 3.)
- schrapping uit de inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest** (Ga naar deel 4.)

Vink hierna de rubrieken aan die voor u van toepassing zijn en vervulledig waar nodig. Vergeet de gevraagde bewijsstukken niet bij te voegen! Bij een onvolledige aanvraag kan de schrapping geweigerd worden.

DEEL 1: Aanvraag schrapping uit het LEEGSTANDSREGISTER **Het pand is een WONING.**

De woning is opnieuw reeds **minstens 6 maanden** ononderbroken **bewoond** sinds
.....(datum), door
.....(naam en voornaam van de bewoner(s)).

- Ik ben eigenaar/bewoner.
 Ik ben eigenaar/verhuurder.

➤ **Toe te voegen bewijsstukken:**

- kopie van het geregistreerd huurcontract
 betaalbewijzen van huurgelden van de laatste 3 maanden

De woning is **minstens 6 maanden** ononderbroken en effectief **in gebruik** als
..... (functie omschrijven)
en ik beschik over een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor
stedenbouwkundige handelingen die de functiewijziging regelt.

➤ **Toe te voegen bewijsstukken:**

- kopie stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning
voor stedenbouwkundige handelingen

De woning is **gesloopt** en het afbraakpuin is volledig **geruimd**.

➤ **Toe te voegen bewijsstukken:**

- foto's van voor en na
 factuur sloopwerken

Er zijn woonentiteiten **gesupprimeerd**.

Ik beschik over een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor
stedenbouwkundige handelingen die de wijziging van het aantal woonentiteiten
regelt.

➤ **Toe te voegen bewijsstukken:**

- kopie stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning
voor stedenbouwkundige handelingen

Het pand is een **GEBOUW**. Het gebouw is opnieuw **voor minstens de helft** van de vloeroppervlakte en **minstens 6 maanden** ononderbroken in gebruik, door:

naam onderneming:

ondernemingsnummer:

➤ Toe te voegen bewijsstukken:

 kopie van de handelshuurovereenkomst betaalbewijzen van huurgelden van de laatste 3 maanden Het gebouw is **gesloopt** en het afbraakpuin is volledig **geruimd**.

➤ Toe te voegen bewijsstukken:

 foto's van voor en na factuur sloopwerken Het gebouw heeft een nieuwe **functie**. Het gebouw werd omgevormd naar een nieuwe functie. De nieuwe functie is volledig gerealiseerd.

➤ Toe te voegen bewijsstukken:

 foto's van voor en na kopie stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning
voor stedenbouwkundige handelingen

**DEEL 2: Aanvraag schrapping uit de INVENTARIS
ONGESCHIKT/ONBEWOONBAARHEID**

De woning werd **hersteld** en de gebreken die aanleiding gaven tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid zijn verholpen. Ik heb een conformiteitsattest aangevraagd.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - foto's van voor en na
 - factuur herstellingswerken
 - keuringsattest elektrische installatie (*indien vereist*)
 - keuringsattest gasinstallatie (*indien vereist*)
 - EPC

De ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woning werd **gesloopt**.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - foto's van voor en na
 - factuur sloopwerken

Het **bevel tot herstel** is uitgevoerd.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - foto's van voor en na
 - factuur herstellingswerken

Het **bevel tot sloping** is uitgevoerd en het afbraakpuin is volledig **geruimd**.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - foto's van voor en na
 - factuur sloopwerken

**DEEL 3: Aanvraag schrapping uit de INVENTARIS VERWAARLOZING/
BOUWVALLIGHEID**

De gebreken die in het technisch verslag van verwaarlozing zijn aangevinkt, zijn voldoende **hersteld**.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - foto's van voor en na
 - factuur herstellingswerken

De woning/het woonhuis/het gebouw is **gesloopt** en het afbraakpuin is volledig **geruimd**.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - foto's van voor en na
 - factuur sloopwerken

**DEEL 4: Aanvraag schrapping uit de INVENTARIS HUURWONINGEN VERPLICHT
CONFORMITEITSATTEST**

De woning wordt niet meer **verhuurd**.

De woning werd **gesloopt**.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - foto's van voor en na
 - factuur sloopwerken

De woning kreeg een **nieuwe functie**.

- Toe te voegen bewijsstukken:
 - foto's van voor en na
 - kopie stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Voor de woning werd een **conformiteitsattest** afgeleverd.

Indien er een conformiteitsattest werd bekomen, schrapt de administratie de woning automatisch uit de inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest . U hoeft geen bijkomende schrappingsaanvraag in te dienen.

Voor de woning werd een **besluit ongeschikt-onbewoonbaarheid** genomen.

Indien er een besluit ongeschikt-/onbewoonbaarheid werd genomen wordt de woning op datum van het besluit door de administratie automatisch uit de inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest. U hoeft geen bijkomende schrappingsaanvraag in te dienen.

Ondertekening

Ik verklaar dat alle gegevens volledig en correct zijn ingevuld en de nodige bewijsstukken heb bijgevoegd.

Datum

Handtekening houder(s) van het zakelijk recht

Toekenning of weigering van de aanvraag

Team Wonen controleert alle gegevens op deze aanvraag en de gevoegde bewijsstukken.

Indien uw aanvraag wordt goedgekeurd, ontvangt u een attest van schrapping.

Indien uw aanvraag wordt afgewezen, ontvangt u een brief met reden van weigering.

Verwerking van de persoonsgegevens

De persoonsgegevens die in dit formulier zijn opgenomen, worden verwerkt conform artikel 4 van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens(art.4). Ze worden verzameld om de belasting ter bestrijding van leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarheid te bestrijden, die geïnt worden op basis van het belastingreglement leegstand van de stad Aalst (GR december 2017).

De persoonlijke gegevens in dit formulier worden verwerkt door team Wonen van de stad Aalst Werf 9 te 9300 Aalst. U kunt zich tot team Wonen wenden als u kennis wilt nemen van uw gegevens of als u ze wilt laten verbeteren.

Kennisgeving EIGENDOMSOVERDRACHT van een geïnteriseerd pand (GR december 2019)

Waarvoor is dit formulier ?

Iedere houder van het zakelijk recht van een pand, dat is opgenomen in het leegstandsregister of de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid of de inventaris van verwaarlozing/bouwwalligheid, is verplicht bij overdracht van het zakelijk recht de verkrijger ervan én de administratie op de hoogte te brengen.

Met dit formulier breng je de administratie in **kennis van een overdracht van het zakelijk recht.**

Door wie wordt dit ingevuld ?

Door de overdrager van het zakelijk recht.

Aan wie bezorgt u dit terug ?

per post: Administratief centrum, team Wonen, Werf 9 te 9300 Aalst
persoonlijk: Administratief centrum, themabalie Wonen, Werf 9 te 9300 Aalst
digitaal: inventarisatiecel@aalst.be

Wanneer dient dit formulier ten laatste te worden ingediend?



Vóór de eerstvolgende verjaring van de registratiedatum na de overdracht.
Uitgezonderd indien de overdracht op minder dan 30 kalenderdagen voor de verjaring van de registratiedatum gebeurde, melding binnen één maand na het verlijden van de notariële akte.

Opgelet : Indien de overdracht van het zakelijk recht niet of laattijdig gemeld wordt, zal de overdrager van het zakelijk recht de eerst volgende belasting nog verschuldigd zijn !

AALST VERGEET JE NOOIT

Administratief centrum
Werf 9
9300 Aalst

T 053 77 9300
info@aalst.be
www.aalst.be

 @stadaalst
 /stadaalst



**Vul hieronder de GEGEVENS van het/de GEINVENTARISEERD(E)
GEBOUW/WOONHUIS/WONING in :**

straat en huisnummer:

postnummer en gemeente:

kad. geg.: afd. sect. perceelnr.

opgenomen in (vink aan)

- leegstandsregister
- inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid
- inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid
- inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest

Vul hieronder de gegevens van alle overdragers van het zakelijk recht :

1. naam en voornaam of naam rechtspersoon:

straat en huisnummer:

postnummer en gemeente:

rijksregisternr. of ondernemingsnr.

e-mailadres:

2. naam en voornaam of naam rechtspersoon:

straat en huisnummer:

postnummer en gemeente:

rijksregisternr. of ondernemingsnr.

e-mailadres:

3. naam en voornaam of naam rechtspersoon:

straat en huisnummer:

postnummer en gemeente:

rijksregisternr. of ondernemingsnr.

e-mailadres:

Vul hieronder de gegevens van alle verkrijgers van het zakelijk recht :

1. naam en voornaam of naam rechtspersoon:
straat en huisnummer:
postnummer en gemeente:
rijksregisternr. of ondernemingsnr.
e-mailadres:
aard en aandeel van het zakelijk recht :
 - volle eigendom, vruchtgebruik, recht van opstal ,..... (doorhalen wat niet past)
 -%
2. naam en voornaam of naam rechtspersoon:
straat en huisnummer:
postnummer en gemeente:
rijksregisternr. of ondernemingsnr.
e-mailadres:
aard en aandeel van het zakelijk recht :
 - volle eigendom, vruchtgebruik, recht van opstal ,..... (doorhalen wat niet past)
 -%
3. naam en voornaam of naam rechtspersoon:
straat en huisnummer:
postnummer en gemeente:
rijksregisternr. of ondernemingsnr.
e-mailadres:
aard en aandeel van het zakelijk recht :
 - volle eigendom, vruchtgebruik, recht van opstal ,...(doorhalen wat niet past)
 -%

Vul hieronder de gegevens van de overdracht :

Datum van de overdrachtsakte

Het notariskantoor waar de akte werd verleden :

- **Toe te voegen bewijsstukken:**
Kopie notariële akte of attest notaris

Ondertekening

Ik verklaar dat alle gegevens volledig en correct zijn ingevuld.
Ik verklaar de vereiste bijlage te hebben bijgevoegd.

Datum

Handtekening overdrager van het zakelijk recht

Verwerking van de persoonsgegevens

De persoonsgegevens die in dit formulier zijn opgenomen, worden verwerkt conform artikel 4 van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens(art.4). Ze worden verzameld om de belasting ter bestrijding van leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- en onbewoonbaarheid te bestrijden, die geïnd worden op basis van het belastingreglement leegstand van de stad Aalst (GR december 2019).

De persoonlijke gegevens in dit formulier worden verwerkt door team wonen van de stad Aalst Werf 9 te 9300 Aalst. U kunt zich tot team wonen wenden als u kennis wilt nemen van uw gegevens of als u ze wilt laten verbeteren.

Reglement opmaak leegstandsregister, inventaris
ongeschikt/onbewoonbaar, inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid,
inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest en het
belastingreglement op de leegstaande en de bouwwallige/vervallen
woningen en/of g

Wim Leerman
algemeen directeur

David Coppens
voorzitter

Voor eensluidend afschrift

algemeen directeur

voorzitter

