

Reglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en de bijhorende belasting op de verwaarlozing

Datum besluit

Dit reglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 2 december 2020 en gewijzigd op 1 december 2021 en 4 januari 2023.

Artikel 1 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- administratie: de personeelsleden van de intergemeentelijke administratieve eenheid die door het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid belast worden met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen en met de opsporing van verwaarloosde panden
- beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - een aangetekend schrijven
 - een afgifte tegen ontvangstbewijs
- gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- register van verwaarloosde gebouwen en woningen: het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen, als vermeld in artikel 2.15 Vlaamse Codex Wonen
- onafgewerkt gebouw of woning: een gebouw of woning waarvan de werken werden aangevat, maar dat niet binnen drie jaar na de aanvang van de werken winddicht is
- woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning
- de opnamedatum is de datum waarop het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wordt opgenomen
- de verjaardag is het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum

REGISTER VAN VERWAARLOOSDE GEBOUWEN EN WONINGEN

Artikel 2 - Wijze van inventarisatie

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

§2. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning of niet, wordt beschouwd als verwaarloosd in de volgende gevallen:

- wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten
- een onafgewerkt gebouw of woning

De administratie beoordeelt de verwaarlozing van een gebouw of een woning op basis van de indicaties in het technisch verslag, dat als bijlage bij dit reglement gevoegd is.

Bij de beoordeling geldt een indicatie van categorie I voor 3 punten, van categorie II voor 9 punten en van categorie III voor 18 punten.

Het gegeven dat het gebouw of de woning onafgewerkt is, leidt tot een score van 18 punten (categorie III).

Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten.

§3. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, aan de hand van een administratieve akte waarbij een fotodossier en het technisch verslag, met vermelding van de elementen die de verwaarlozing staven, gevoegd worden.

De administratieve akte bevat als besluit de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing.

De administratie stelt de houders van het zakelijk recht per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van verwaarloosde gebouwen en woningen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Deze kennisgeving omvat de administratieve akte met fotodossier en technisch verslag.

Artikel 3 - Verhouding tot andere inventarissen

Gebouwen of woningen die in aanmerking komen voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, worden nooit als een verwaarloosd gebouw of als een verwaarloosde woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als verwaarloosde gebouwen of woningen in de zin van dit reglement beschouwd.

Gebouwen of woningen die door de gemeente geïnventariseerd zijn als leegstaand, kunnen eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd.

Artikel 4 - Beroep tegen het besluit tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener
- de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft

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

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht, met dien verstande dat de vaststelling van de verwaarlozing betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht met uitzondering van de eed. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- Het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 4 §1, 1° tot en met 3° lid;
- Het beroepschrift gaat niet uit van een houder van het zakelijk recht.
- Het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het beroep kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing in de administratieve akte.

Artikel 5 - Schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

§1. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 2 §2, werden hersteld of verwijderd. Hiertoe dient de houder van het zakelijk recht te bewijzen dat het gebouw of de woning geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die op basis van het technisch verslag, vermeld in artikel 2, 18 punten of meer zouden opleveren. Bijkomend dient er minstens één indicatie van categorie II of III op het technisch verslag vermeld in artikel 2, weggewerkt te worden, of bij het ontbreken van indicaties van categorie II en III drie gebreken van categorie I.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

Een onafgewerkt gebouw of woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de houder van het zakelijk recht bewijst dat het gebouw of de woning winddicht is gemaakt.

De administratie vermeldt als datum van schrapping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het gegronde verzoek tot schrapping. De administratie kan hier gemotiveerd van afwijken.

§2. Voor de schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§3. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 5 §1, voldaan is.

Artikel 6 - Beroep tegen het besluit tot weigering van een schrapping

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping, of ingaand op de datum van kennisgeving van de weigering van het verzoek tot schrapping, kan een houder van het zakelijk recht bij het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid beroep aantekenen tegen deze weigering. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

§2. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§3. Als het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen met als datum van schrapping de datum van aangetekende verzending of afgifte tegen ontvangstbewijs van het initiële verzoek tot schrapping. Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid kan hier gemotiveerd van afwijken.

Indien de beslissing tot weigering van het verzoek tot schrapping niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht ongegrond is, blijft het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen.

HEFFING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN

Artikel 7 - Belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot met 2025 een jaarlijkse gemeentebelasting, zijnde de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen, gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

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

Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen is geschrapt, blijft de belasting jaarlijks verschuldigd op de verjaardag van de opnamedatum.

§3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van twaalf maanden.

Artikel 8 - Belastingplichtige

§1. Belastingplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen houder van het zakelijk recht is van het verwaarloosde gebouw of de verwaarloosde woning.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen is geschrapt, is de houder van het zakelijk recht, vermeld in §1, op de verjaardag van de opnamedatum, de belastingplichtige voor de nieuwe belasting.

§3. Zo er meerdere belastingplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde belasting.

§ 4. De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger voorafgaand aan de overdracht in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen twee maanden na het verlijden van de notariële akte. 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 of het gebouw

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

Artikel 9 - Berekening van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen

§1. Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op:

- 1.300,00 euro voor een verwaarloosd gebouw
- 1.300,00 euro voor een verwaarloosde woning

§2. De belasting wordt vermenigvuldigd met 1,5 per bijkomende nieuwe termijn van twaalf maanden dat het gebouw of de woning in het register verwaarloosde woningen en gebouwen staat en dit met een maximum van vijf bijkomende termijnen.

§3. Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of een woning geldt de datum van de authentieke akte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van twaalf maanden.

Artikel 10 - Vrijstellingen

§1. Van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen zijn vrijgesteld:

- de belastingplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, die deze woning uitsluitend gebruikt als hoofdverblijfplaats en die geen zakelijk recht heeft op een ander onroerend goed
- de belastingplichtige die maximaal één jaar houder van het zakelijk recht is van het gebouw of de woning

§2. Een vrijstelling wordt verleend om een van de volgende redenen:

- Het gebouw of de woning is gelegen binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
- Het gebouw of de woning kan geen voorwerp meer uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
- Het gebouw of de woning is krachtens decreet beschermd als monument of is opgenomen op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument.
- Het gebouw of de woning maakt deel uit van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap.
- Het gebouw of de woning is opgenomen op de gemeentelijke lijst waardevol, niet beschermd bouwkundig erfgoed waarvan het college van burgemeester en schepenen kennis nam in de zitting van 11 april 2019.
- Het gebouw of de woning werd vernield of beschadigd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgende op de datum van de vernieling of de beschadiging.
- Het gebouw of de woning wordt gerenoveerd met of zonder stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:
 - Met stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen: blijkt een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of

omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken, renovatiewerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.

- Zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met dien verstande dat de belastingplichtige zelf een renovatiedossier samenstelt met foto's, aankoopfacturen en documenten waaruit voldoende blijkt dat het gebouw of de woning in staat van renovatie is. Deze vrijstelling kan maximaal 3 opeenvolgende jaren toegekend is; Voorafgaand aan de toekenning van deze vrijstelling kan de gemeente een plaatsbezoek uitvoeren. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot het gebouw en/of de woning, dan wordt de toekenning van de vrijstelling automatisch geweigerd.

Bovenstaande vrijstellingen voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kunnen gecombineerd worden, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal drie opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden. Bij overdracht van het zakelijk recht heeft de nieuwe belastingplichtige ook recht op een vrijstelling voor renovatie met of zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met dien verstande dat deze vrijstellingen, indien gecombineerd, ook maar maximaal drie opeenvolgende jaren toegekend kunnen worden.

- Het gebouw of de woning maakt het voorwerp uit van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 §2 Vlaamse Codex Wonen.
- Het gebouw of de woning maakt het voorwerp uit van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel boek 5, deel 7 Vlaamse Codex Wonen.

Indien de belastingplichtige de verwaarlozing laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de belastingplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

Artikel 11 - Inkohiering

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

Artikel 12 - Betaling van de belasting

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

Artikel 13 - Bezwaar tegen de aanslag

§1. De belastingsschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de 3de werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de

aanslag. Van het bezwaarschrift wordt binnen 15 dagen na de indiening ervan een ontvangstmelding afgegeven.

§2. Het bezwaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 14 - Slotbepalingen

§1. De panden die op heden reeds zijn opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen op basis van voorgaande reglementen hierover, blijven opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

§2. Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen zijn van toepassing op dit belastingreglement.

§3. Onderhavig reglement treedt in voege op 1 februari 2023 en wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 285 t.e.m. 287 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Graad van verwaarlozing		
I	II	III

1 DAK(EN)

11 type dakvorm (overwegend)

☐	plat
☐	hellend
☐	gemengd
☐	niet zichtbaar

12 dakbedekking

121 aard van de (overwegende) bedekking

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

122 staat van de bedekking

☐	losliggende/vershoven elementen	☐
☐	sterk verweerde elementen	☐

13 dakgebinte

☐	doorbuiging/verzakking	☐
--------------------------	------------------------	--------------------------

14 dakranden (andere dan goten)

☐	vereiste aansluitingen ontbreken	☐
☐	loszittende/sterk verweerde delen	☐

15 goten (bakgoten/hanggoten)

☐	afwezig, niettegenstaande vereist	☐
☐	afhangende/gebroken elementen	☐
☐	meerdere lekkages met zichtbare schade	☐
☐	verstopte goten	☐

16 regenafvoerbuizen

☐	afwezig, niettegenstaande vereist	☐
☐	ernstige beschadigingen/lekkages	☐

17 schoorstenen (buitendaks)

☐	Gemetselde elementen	☐
☐	gevaarlijk overhellend/onstabiel	☐
☐	loszittende delen	☐
☐	zelfdragende pijpsystemen	☐
☐	gevaarlijk overhellend/onstabiel	☐

18 plantengroei/mosgroei

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

19 dak: geheel of gedeeltelijk afwezig

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

2 GEVEL(S)

21 Voorgevel en zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel*

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

211 gevelvlak

☐	2111 grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen	☐
--------------------------	--	--------------------------

2112 metselwerk

☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------

	uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)			
	loskomende stukken steen			
	structurele breuken, barsten/verzakkingen			
	afbladderend schilderwerk			
2113	gevelbepleisteringen			
	afvallend pleisterwerk			
	structurele breuken, barsten / verzakkingen			
	afbladderende verf			
2114	gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtsponw: leien, schroten, platen ...)			
	loszittend			
	sterk verweerd			
2115	oneigenlijke gevelafwerkingen			
	storende affichering en/of betimmeringen			
	dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming), dichtgemetseld, dichtgetimmerd ...			
212	gevelelementen			
2121	balk(en)			
	corrosie (staal)			
	schimmel- of insectenaantasting (hout)			
	betonrot (beton)			
	beschadiging			
2122	kolom(men)			
	corrosie (staal)			
	schimmel- of insectenaantasting (hout)			
	betonrot (beton)			
	beschadiging			
2123	uitkragende balkon(s): verwerking van de meeste elementen			
2124	inliggende loggia('s): verwerking van de meeste elementen			
2125	erker(s): ernstige verwerking van de meeste elementen (dak/dakrand/raam/structuur)			
22	plantengroei/mosgroei			
23	gevel(s): één of meerdere gevels ontbreken			
3 BUITENSCHRIJNWERK				
31	Ramen en deuren			
	verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel			
	afbladderende verf			
	glasbreuk			
32	plantengroei/mosgroei			
33	ramen en deuren: één of meerdere ramen en/of deuren ontbreken			
4 ONAFGEWERKT				
41	Onafgewerkt gebouw of woning (een gebouw of woning waarvan de werken werden aangevat, maar dat niet binnen 3 jaar na de aanvang van de werken winddicht is)			
5 EINDBEOORDELING		kolomtotaal		
Indien (A*3) + (B*9) + (C*18) >= 18 is er sprake van een verwaarloosd gebouw of woning		A	B	C