



**R** RF 124 466 165 BE

Middelkerke, 26 april 2024

Onderwerp: opname in leegstandsregister/DHSZ/3501100287

Geachte,

De gemeente Middelkerke wil een actief huisvestingsbeleid voeren. Hiervoor worden diverse maatregelen genomen. Eén van deze maatregelen is de gemeentelijke heffing op leegstand en verwaarlozing, goedgekeurd door de gemeenteraad van 9 mei 2019. De bedoeling van deze gemeentelijke heffing is langdurige leegstand en verwaarlozing tegen te gaan om zo een optimaal gebruik van het bestaande patrimonium te bekomen.

Op **26 april 2024** heeft de gemeentelijke dienst huisvesting en wonen de woning, gelegen **Distellaan 53 bus 0101 te 8434 WESTENDE** opgenomen in de **gemeentelijke Inventaris Leegstaande Woning**. Leegstand houdt in dat op het ogenblik van de inventarisatie de woning minstens 12 opeenvolgende maanden leeg stond of het pand minstens 12 opeenvolgende maanden niet gebruikt werd overeenkomstig de functie. De leegstand werd vastgesteld aan de hand van het bijgevoegde technisch verslag. Gezien dit een eerste inventarisatie betreft, kan opname in de inventaris leiden tot een gemeentelijke heffing van **2.500 euro**.

#### **Hoe zit de procedure verder in elkaar?**

U hebt vanaf de datum van de betekening van deze brief **één maand** de tijd om de opname van het pand te betwisten of vrijstelling aan te vragen bij de gemeentelijke verkrottingscommissie. In bijlage vindt u een document met meer informatie over hoe u dit moet doen. Belangrijk is wel dat u voldoende bewijsstukken bij uw beroepsschrift/verzoek tot vrijstelling voegt.

Na ontvangst van uw beroep of verzoek tot vrijstelling spreekt de gemeentelijke verkrottingscommissie, bestaande uit drie ambtenaren die vertrouwd zijn met de huisvestingsmaterie, zich binnen de 90 dagen na het ontvangen van het bezwaar uit en de beslissing wordt via aangetekend schrijven gemeld. Volgende uitspraken zijn mogelijk:

- Uw beroep wordt ingewilligd: het pand wordt uit de inventaris geschrapt. U bent geen heffing verschuldigd;

#### **Meer informatie?**

Nathalie Volcke - Woonwinkel - Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke  
nathalie.volcke@middelkerke.be - 059 31 30 16



- Uw verzoek tot vrijstelling wordt ingewilligd: het pand blijft op de inventaris staan, maar u bent geen heffing verschuldigd;
- Uw beroep of verzoek tot vrijstelling wordt niet ingewilligd: het pand blijft op de inventaris staan. U bent heffing verschuldigd. Vanaf ontvangst van het aanslagbiljet hebt u echter recht om beroep aan te tekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

Indien u verdere vragen hebt, dan kan u altijd terecht bij de gemeentelijke dienst huisvesting en wonen.

Met achtingsvolle groeten



#### Meer informatie?

Nathalie Volcke - Woonwinkel - Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke  
nathalie.volcke@middelkerke.be - 059 31 30 16



Wichian Kaenbuppha  
Distellaan 53 0101  
8434 WESTENDE

Middelkerke, 26 april 2024

Onderwerp: opname in leegstandsregister/DHSZ/3501100287

Geachte,

De gemeente Middelkerke wil een actief huisvestingsbeleid voeren. Hiervoor worden diverse maatregelen genomen. Eén van deze maatregelen is de gemeentelijke heffing op leegstand en verwaarlozing, goedgekeurd door de gemeenteraad van 9 mei 2019. De bedoeling van deze gemeentelijke heffing is langdurige leegstand en verwaarlozing tegen te gaan om zo een optimaal gebruik van het bestaande patrimonium te bekomen.

Op **26 april 2024** heeft de gemeentelijke dienst huisvesting en wonen de woning, gelegen **Distellaan 53 bus 0101 te 8434 WESTENDE** opgenomen in de **gemeentelijke Inventaris Leegstaande Woning**. Leegstand houdt in dat op het ogenblik van de inventarisatie de woning minstens 12 opeenvolgende maanden leeg stond of het pand minstens 12 opeenvolgende maanden niet gebruikt werd overeenkomstig de functie. De leegstand werd vastgesteld aan de hand van het bijgevoegde technisch verslag. Gezien dit een eerste inventarisatie betreft, kan opname in de inventaris leiden tot een gemeentelijke heffing van **2.500 euro**.

#### **Hoe zit de procedure verder in elkaar?**

U hebt vanaf de datum van de betekening van deze brief **één maand** de tijd om de opname van het pand te betwisten of vrijstelling aan te vragen bij de gemeentelijke verkrottingscommissie. In bijlage vindt u een document met meer informatie over hoe u dit moet doen. Belangrijk is wel dat u voldoende bewijsstukken bij uw beroepsschrift/verzoek tot vrijstelling voegt.

Na ontvangst van uw beroep of verzoek tot vrijstelling spreekt de gemeentelijke verkrottingscommissie, bestaande uit drie ambtenaren die vertrouwd zijn met de huisvestingsmaterie, zich binnen de 90 dagen na het ontvangen van het bezwaar uit en de beslissing wordt via aangetekend schrijven gemeld. Volgende uitspraken zijn mogelijk:

- Uw beroep wordt ingewilligd: het pand wordt uit de inventaris geschrapt. U bent geen heffing verschuldigd;
- Uw verzoek tot vrijstelling wordt ingewilligd: het pand blijft op de inventaris staan, maar u bent geen heffing verschuldigd;

#### **Meer informatie?**

Nathalie Volcke - Woonwinkel - Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke  
nathalie.volcke@middelkerke.be - 059 31 30 16



- Uw beroep of verzoek tot vrijstelling wordt niet ingewilligd: het pand blijft op de inventaris staan. U bent heffing verschuldigd. Vanaf ontvangst van het aanslagbiljet hebt u echter recht om beroep aan te tekenen bij het college van burgemeester en schepenen.

Indien u verdere vragen hebt, dan kan u altijd terecht bij de gemeentelijke dienst huisvesting en wonen.

Met achtingsvolle groeten

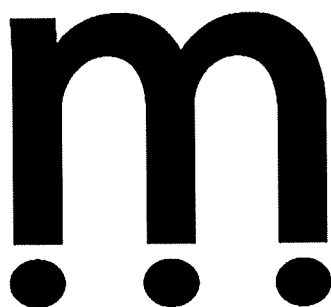
Algemeen directeur  
Jurgen Vergauwe



Burgemeester  
Jean-Marie Dedecker

#### Meer informatie?

Nathalie Volcke - Woonwinkel - Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke  
nathalie.volcke@middelkerke.be - 059 31 30 16



## Technisch verslag tot vaststelling leegstand van een woning

---

Nummer van de akte: 3501100490

### Identificatiegegevens vaststellende ambtenaar

Naam: Nathalie Volcke  
Spermaliestraat 1  
8430 Middelkerke

Datum vaststelling: 26.04.2024

Foto's bijgevoegd: ja / ~~neen~~

### Identificatiegegevens van woning

Adres: Distellaan 53 bus 0101 8434 WESTENDE  
Kadastrale gegevens: **35022A0001/00L057**

### Identificatiegegevens houder zakelijk recht

#### Meer informatie?

Nathalie Volcke - Woonwinkel - Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke  
nathalie.volcke@middelkerke.be - 059 31 30 16



## Vaststelling leegstand

### Indicaties:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister sinds <b>04 april 2023</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Geen gemeentelijke heffing op 2e verblijven betaald
<input type="checkbox"/>	Rectificatie van de gemeentelijke heffing op de 2e verblijven aangevraagd of gegrond verklaard bezwaar gemeentelijke heffing op de 2e verblijven
<input type="checkbox"/>	Vermoeden dat de woning niet effectief gebruikt wordt als tweede verblijf
<input type="checkbox"/>	Aanbieden van de woning als te koop of te huur
<input type="checkbox"/>	Vermoeden van een dermate laag verbruik van nutsvoorzieningen dat gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten. Een woning wordt verondersteld leegstaand te zijn indien het waterverbruik minder dan 5m <sup>3</sup> bedraagt, de elektriciteitsmeter verzegeld is en/of het jaarlijks elektriciteitsverbruik kleiner is dan 100 kwh
<input type="checkbox"/>	Het vermoeden van het misbruik van een woonentiteit als een domiciliewoning (vermoeden domiciliefraude)
<input type="checkbox"/>	Aanvraag tot vermindering van de onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of onproductiviteit
<input type="checkbox"/>	Afwezigheid van sanitaire voorzieningen en/of keuken (uitzondering: kamerwoningen)
<input type="checkbox"/>	Ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen
<input type="checkbox"/>	Getuigenis
<input type="checkbox"/>	Vermoeden niet gebruik van woning op basis van:
<input type="checkbox"/>	Ontoegankelijkheid van de woning
<input type="checkbox"/>	Gebrek aan meubilair in de woning
	Andere indicaties:

### Eventuele opmerkingen

Dit betreft een eerste opname. Geen reactie op de waarschuwingsbrief verstuurd op 20/10/2023.

### Handtekening van de vaststellende ambtenaar



### Meer informatie?

Nathalie Volcke - Woonwinkel - Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke  
nathalie.volcke@middelkerke.be - 059 31 30 16

## Foto's vaststellingen



### Meer informatie?

Nathalie Volcke - Woonwinkel - Gemeentebestuur Middelkerke - Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke  
nathalie.volcke@middelkerke.be - 059 31 30 16







## Hoe vrijstelling aanvragen of bezwaar aantekenen?

---

### Definities.

#### *Wat is leegstand?*

Een leegstaand gebouw is een gebouw dat voor meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt gebruikt gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden. Een leegstaande woning is een woning die gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt overeenkomstig de woonfunctie.

#### *Wat is verwaarlozing?*

Verwaarlozing betreft de buitenkant van de woning. Verwaarlozing wordt vastgesteld via een technisch verslag. De woning dient minstens 9 punten te scoren voor er sprake is van verwaarlozing.

#### *Wat is verkrotting?*

- Ongeschiktheid houdt in dat een woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen van een woning. Een woning kan enkel op de inventaris ongeschiktheid opgenomen worden indien de woning bezwaard is met een besluit burgemeester.
- Onbewoonbaarheid houdt in dat de woning via een besluit burgemeester onbewoonbaar (of een vergelijkbare situatie) werd verklaard omdat de woning ofwel niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode en een gevaar inhoudt voor de bewoners, ofwel de materiële orde en rust in het gedrang brengt (bv instortingsgevaar).

### Welke periode wordt in aanmerking genomen?

Leegstand wordt altijd bekeken over een periode van minstens 1 jaar. In geval van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring dient geen jaar verstreken te zijn om de woning op te nemen op de inventaris. Vanaf dat besluit burgemeester drie maanden gevestigd is, kan het pand in de inventaris opgenomen worden.

### Wat kan ik doen?

Na ontvangst van de brief met betrekking tot de inventarisatie van het pand, hebt U verschillende mogelijkheden:

#### **1) Beroep aantekenen.**

U kan om verschillende redenen bezwaar aantekenen:

1. U was op het ogenblik van de inventarisatie **geen eigenaar** van het pand of de opname is niet op een correcte manier gebeurd.
2. Het pand was in de beschouwde periode **niet leeg/niet verwaarloosd/niet ongeschikt/niet onbewoonbaar**.



## **2) Vrijstelling aanvragen.**

Indien u de leegstand/ongeschiktheid/onbewoonbaarheid niet betwist, maar ervan overtuigd bent dat er een gegronde reden is, dan kan U bij de gemeentelijke verkrottingscommissie vrijstelling aanvragen. Volgende vrijstellingen zijn mogelijk:

1. Vrijstelling nieuwe eigenaar
2. Vrijstelling nieuwe eigenaar na overlijden
3. Tijdelijke vrijstelling verlijden akte
4. Vrijstelling onteigening
5. Vrijstelling beschermd goed
6. Vrijstelling ramp
7. Vrijstelling verzegeling
8. Vrijstelling overmacht
9. Vrijstelling sloop
10. Vrijstelling sociale huisvesting

Ingesloten vindt u de formulieren om beroep in te dienen of vrijstelling aan te vragen.

**Opgelet! Bij elke aanvraag moeten steeds de nodige stavingdocumenten gevoegd worden. Het beroep of het verzoek tot vrijstelling moet binnen de maand aangetekend verstuurd worden naar:**

Gemeentebestuur Middelkerke  
Gemeentelijke verkrottingscommissie  
Spermaliestraat 1  
8430 Middelkerke

## **Meer informatie?**

Indien U meer informatie wenst over de procedure, dan kan U altijd contact opnemen met de woonwinkel (MAC, Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke, 059/31.91.15 of [woonwinkel@middelkerke.be](mailto:woonwinkel@middelkerke.be) )