
13 2017_GR_00147 Reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk register van leegstaande en / of verwaarloosde woningen en / of gebouwen - Goedkeuring

Aanwezig:

de heer Andy Pieters, Voorzitter; de heer Raf Terwingen, Burgemeester; de heer Erik Kortleven, Schepen; mevrouw Marleen Kortleven, Schepen; mevrouw Tanja Imbornone, Schepen; de heer Johan Wolk, Schepen; de heer Erik Ver Berne, Voorzitter OCMW; mevrouw Corrie Bemelmans; de heer Gerard Colson; mevrouw Christel De Cuyper; mevrouw Alice Deckers; de heer Jan Delille; de heer Bert Dexters; mevrouw Nancy Dexters; de heer Jean Donders; mevrouw Nathalie Hamers; de heer Romain Hamers; mevrouw Veerle Janssen; de heer Bektas Ince; de heer Serdar Karali; mevrouw Zehra Kolkiran; de heer Rik Linkens; de heer Yasin (Johan) Laffineur; mevrouw Diane Maes; mevrouw Anniek Merlo; de heer Mustafa Uzun; de heer Eddy Vanderhallen; mevrouw Joke Vanderhallen; mevrouw Sabine Bervaes, Gemeentesecretaris

Afwezig en/of verontschuldigd:

de heer Georges Lenssen, Schepen; mevrouw Mieke Ramaekers, Schepen; de heer Jos Lambrichts; de heer Patrick Palmers; mevrouw Caroline Penders; de heer Stefan Thorez

Argumentatie

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, specifiek de artikelen 42, 43, 186, 187 en 253, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6., zoals gewijzigd;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 17 februari 2009 waarin de gemeente beslist om deel te nemen aan het intergemeentelijk project 'Woonfocus' onder begeleiding van projectuitvoerder Stebo vzw;

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente het beschikbare woningen- en gebouwenbestand optimaal benut wordt;



Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat de gemeenteraad derhalve tijdens de zitting van 26 februari 2017 twee reglementen heeft goedgekeurd, te weten een reglement inzake de opmaak van een gemeentelijke leegstandsregister alsook een reglement betreffende de belasting op de leegstaande woningen en gebouwen opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister;

Dat ondertussen het Vlaamse Parlement heeft beslist om het beleid rond de bestrijding van verwaarlozing van woningen en gebouwen volledig aan de gemeenten toe te vertrouwen;

Overwegende dat de verwaarlozing van woningen en gebouwen eveneens - zoals de leegstand - vermeden en bestreden moet worden;

Dat de gemeente derhalve ingaat op de uitnodiging van het Vlaams Parlement en een eigen gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen zal bijhouden;

Dat het gepast voorkomt, gelet op de beoogde doelstellingen van zowel het bestrijden van de leegstand als van de verwaarlozing de gemeentelijke regelgeving te integreren in eenzelfde reglement;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk register van leegstaande en / of verwaarloosde woningen en / of gebouwen, als bijlage bij dit besluit gevoegd en er integraal deel van uitmakende, goed.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt het document "technisch verslag inzake verwaarlozing", bijlage vormend bij het reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk register van leegstaande en / of verwaarloosde woningen en / of gebouwen, als bijlage bij dit besluit gevoegd en er integraal deel van uitmakende, goed.

Artikel 3

Het besluit van de gemeenteraad d.d. 21.02.2017 omvattende het reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijke leegstandsregister wordt ingetrokken.

Bijlagen

1. Reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk register leegstand en verwaarlozing
2. Model technisch verslag inzake verwaarlozing

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Secretaris
Sabine Bervaes

voor eensluidend uittreksel




De gemachtigde ambtenaar,
Nadia Heijens
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)
(Art. 184 van het Gemeente Decreet)


Voorzitter
Andy Pieters

REGLEMENT BETREFFENDE DE OPMAAK VAN HET GEMEENTELIJK REGISTER VAN LEEGSTAANDE EN / OF VERWAARLOOSDE WONINGEN EN / OF GEBOUWEN

1. DEFINITIES

Artikel 1 – Begrippen:

1. Administratie: de gemeentelijke dienst die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het gemeentelijk register van leegstaande en / of verwaarloosde woningen en / of gebouwen
2. Beroepsinstantie: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen.
3. Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen: een aangetekend schrijven, een afgifte tegen ontvangstbewijs, elke andere voorziene betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.
4. Woning: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers;
5. Kamer: een woning waarin één of meer van volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
6. Leegstaande woning: woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.
7. Verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning: een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten en waarbij de verwaarlozing is vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 3 van het reglement.
8. Gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van de woning en niet valt onder het toepassingsgebied van het decreet van 19 april 1995 en latere wijzigingen, houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
9. Leegstaand gebouw: gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning of melding in de zin van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met latere wijzigingen, of milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, met latere wijzigingen. 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.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

10. Leegstand bij nieuwbouw: een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.
11. Het gemeentelijk register: gemeentelijk register van leegstaande en / of verwaarloosde woningen en / of gebouwen.
12. Opnamedatum: de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in het gemeentelijke register wordt opgenomen.
13. Verjaardag: het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het gemeentelijke register is geschrapt;
14. Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de hierna volgende zakelijke rechten m.b.t. een woning of gebouw:
 - volle eigendom,
 - recht van opstal of van erfpacht,
 - het vruchtgebruik.
15. Grond – en Pandendecreet: decreet van 29 maart 2009 betreffende het grond – en pandenbeleid, zoals gewijzigd.

2. REGISTRATIE VAN LEEGSTAND EN / OF VERWAARLOZING

Artikel 2 – Het gemeentelijk register

§1. De administratie houdt het gemeentelijke register bij. Het gemeentelijke register omvat enerzijds een gemeentelijk leegstandsregister in de zin van artikel 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet en anderzijds een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en / of gebouwen en bestaat uit vier afzonderlijke lijsten:

- een lijst “leegstaande gebouwen”;
- een lijst “verwaarloosde gebouwen”;
- een lijst “leegstaande woningen”
- een lijst “verwaarloosde woningen”;

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- het adres van de leegstaande en / of verwaarloosde woning of het leegstaande en / of verwaarloosde gebouw;
- de kadastrale gegevens van de leegstaande en / of verwaarloosde woning of het leegstaande en / of verwaarloosde gebouw;
- de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- het nummer en de datum van de administratieve akte(n),
- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname als leegstaande woning of gebouw;
- de toestand van verwaarlozing van de woning of het gebouw, inclusief het technisch verslag.

Artikel 3 – Registratie van leegstand en / of verwaarlozing

§1. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand en / of verwaarlozing belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het gemeentelijke register aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden.

De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende niet limitatieve lijst:

1. de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden;
2. het gedurende minstens 1 jaar als "te koop" of "te huur" aanbieden van een woning of gebouw;
3. het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of de vaststelling van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale verbruik van het gebouw kan worden uitgesloten, tenzij de houder van het zakelijk recht hiervoor een verantwoording kan geven gesteund op zijn toestand.
4. de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing overeenkomstig artikel 15 van het wetboek van inkomstenbelastingen 1992 naar aanleiding van het ontbreken van inkomsten of het genot ervan of improductiviteit;
5. woningen of gebouwen met dichtgemaakte of met affiches beplakte ramen of deuren;
6. woningen of gebouwen met langdurig neergelaten rolluiken, uitpuilende of dichtgeplakte brievenbussen, langdurig niet of slecht onderhouden tuinen, gekenmerkt door ernstige vernielingen, hetzij inpandig, hetzij uitpandig;
7. woningen of gebouwen welke niet bemeubeld zijn of niet zijn uitgerust conform de functie;
8. het ontbreken van een inschrijving in de kruispuntbank van ondernemingen op het adres van een gebouw;
9. De inschrijving in de kruispuntbank van ondernemingen op het adres van een gebouw zonder dat de inschrijving gebeurde omwille van een beroepsmatige en / of economische activiteiten;
10. gebouwen welke voorkomen in de kruispuntbank van ondernemingen doch slechts in zeer beperkte mate worden aangewend voor beroepsmatige en / of economische doeleinden, bijvoorbeeld door er een vestigingseenheid in onder te brengen welke slechts voor het publiek toegankelijk is gedurende beperkte openingstijden. Beperkte openingstijden zijn openingstijden welke minder dan de helft bedragen van de openingstijden van soortgelijke vestigingseenheden;
11. getuigenissen en de vaststellingen ter plaatse door de onderzoeker van de gemeente Maasmechelen op basis van het 'beschrijvend verslag leegstand';
12. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van een woning of van een aangifte als tweede verblijf.

§4. Een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning wordt eveneens opgenomen in het gemeentelijke register aan de hand van een genummerde administratieve akte. De administratie zal de verwaarlozing vaststellen aan de hand van het model van technisch verslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit reglement. Daarbij geldt een gebrek van categorie I voor één punt, van categorie II voor drie punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor achttien punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Aan het verslag wordt minstens één foto van de woning of het gebouw toegevoegd.

De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de verwaarlozing en geldt als opnamedatum.

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

Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, kan eveneens worden opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en / of gebouwen. Een woning die is opgenomen in de gewestelijke inventaris als ongeschikt en / of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister.

Artikel 4. Kennisgeving van registratie

§1. De zakelijk gerechtigde(n), zoals gekend bij de administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen, wordt per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het gemeentelijke register.

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

§3. De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag, ingeval van leegstand,
- De administratieve akte met inbegrip van het technisch verslag, ingeval van verwaarlozing,
- Informatie over de gevolgen van de opname in het gemeentelijke register,
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure(s) tegen de opname in het gemeentelijke register,
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijke register.

Artikel 5. Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een zakelijk gerechtigde via een beveiligde zending bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het gemeentelijke register.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het gemeentelijke register ten onrechte is gebeurd.

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd.

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

De vaststelling van de leegstand en / of verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Elk inkomend beroepschrift wordt in het gemeentelijke register geregistreerd en aan de indiener wordt een ontvangstbevestiging verstuurd.

§4. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk:

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een zakelijk gerechtigde, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5. Als de beroepsinstantie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener onverwijld mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is evenwel mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande en / of verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend. Bij ontstentenis van (tijdige) kennisgeving wordt het beroepschrift geacht te zijn aanvaard.

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

Artikel 6. Schrapping uit het gemeentelijke register

§1. Ingeval van leegstand wordt een woning uit het gemeentelijke register geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1, 6°.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Ingeval van leegstand wordt een gebouw uit het gemeentelijke register geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 8°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§3. Ingeval van verwaarlozing wordt een woning of een gebouw uit het gemeentelijke register geschrapt wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning of het gebouw geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die bij quotering in het model van technisch verslag, vermeld in artikel 3, §4, 18 punten of meer zouden opleveren.

De datum van betekening van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register.

§4. Voor de schrapping uit het gemeentelijke register richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

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

Dit verzoek moet ondertekend zijn en bevat om ontvankelijk te zijn:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;

- de bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het gemeentelijke register;

Als de administratie vaststelt dat het verzoekschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener onverwijld mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

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

§5. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met de opsporing van leegstaande en / of verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing en brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending binnen een termijn 90 dagen na de ontvangst van het verzoek. Als de kennisgeving niet is gebeurd binnen de voorziene termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

3. OVERGANGS – EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 7

Woningen en / of gebouwen, geïnventariseerd overeenkomstig de bepalingen van:

- het reglement betreffende de belasting op de leegstand van woningen en gebouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van Maasmechelen d.d. 17.12.2013;
- het reglement betreffende de opmaak van een leegstandsregister, goedgekeurd door de gemeenteraad van Maasmechelen d.d. 07.07.2015;
- het reglement betreffende de opmaak van een gemeentelijke leegstandsregister, goedgekeurd door de gemeenteraad van Maasmechelen d.d. 21.02.2017;

en die op de dag van inwerkingtreding van huidig reglement nog niet zijn geschrapt uit de desbetreffende registers, blijven opgenomen op de lijsten met behoud van de oorspronkelijke opnamedatum.

Artikel 8 – Afkondiging en bekendmaking

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het Gemeentedecreet.

Artikel 9 – Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking overeenkomstig artikel 187 van het gemeentedecreet.

TECHNISCH VERSLAG INZAKE VERWAARLOZING.

I Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer: _____
Datum van het onderzoek: _____
Plaats van de kennisgeving: woonplaats (domicilie)
 verblijfplaats
 gebouw zelf

Naam van de onderzoeker: _____
Hoedanigheid van de onderzoeker: _____
Afdeling / gemeentelijke administratieve eenheid: _____
Adres: _____

Telefoon: _____

II Identificatiegegevens van het gebouw

Adres: _____

Kadastrale ligging: _____
Beschrijving: _____

III Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht

Naam: _____
Adres: _____

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

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

Handtekening van de onderzoeker

V Toelichting aan de houder van het zakelijk recht.

VI Vaststellingen (technisch verslag)

		graad van verwaarlozing		
		I	II	III
1	DAK(EN)			
	11 type dakvorm (overwegend)			
	<input type="checkbox"/> plat			
	<input type="checkbox"/> hellend			
	<input type="checkbox"/> gemengd			
	<input type="checkbox"/> niet zichtbaar			
	12 dakbedekking			
	121 aard van de (overwegende) bedekking			
	<input type="checkbox"/> pannen			
	<input type="checkbox"/> leien			
	<input type="checkbox"/> platen (al of niet gegolfd)			
	<input type="checkbox"/> banen (bitumineus, metaal,...)			
	<input type="checkbox"/> niet zichtbaar			
	122 staat van de bedekking			
	losliggende/verschoven elementen			<input type="checkbox"/>
	algemeen			
	niet algemeen			
	sterk verweerde elementen			
	algemeen			
	niet algemeen			
	13 dakgebinte			
	doorbuiging/verzakking			<input type="checkbox"/>
	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			
	16 regenafvoerbuizen			
	afwezig, niettegenstaande vereist			
	ernstige beschadigingen/lekkages			
	17 schoorstenen (buitendaks)			
	gemetselde elementen			
	gevaarlijk overhellend/onstabiel			
	loszittende delen			
	zelfdragende pijpsystemen			
	gevaarlijk overhellend/onstabiel			
2	GEVEL(S)			
	21 Voorgevel en zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel*			
	(* de gevels die niet beoordeeld kunnen worden zijn door te halen)			
	211 gevelvlak			
	2111 grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen			<input type="checkbox"/>
	2112 metselwerk			
	uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)			<input type="checkbox"/>
	algemeen			
	niet algemeen			
	loskomende stukken steen			<input type="checkbox"/>
	algemeen			
	niet algemeen			
	structurele breuken, barsten/verzakkingen			<input type="checkbox"/>
	afbladderend schilderwerk			
	algemeen			
	niet algemeen			
	2113 gevelbepleisteringen			
	afvallend pleisterwerk			<input type="checkbox"/>
	algemeen			
	niet algemeen			
	structurele breuken, barsten / verzakkingen			<input type="checkbox"/>
	afbladderende verf			
	algemeen			
	niet algemeen			

2114 gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtsponw: leien, schroten, platen,...)				
loszittend	algemeen			
	niet algemeen			
sterk verweerd	algemeen			
	niet algemeen			
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 insektenaantasting (hout)				
betonrot (beton)				
beschadiging				
2122 kolom(men)				
corrosie (staal)				
schimmel- of insektenaantasting (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)				

3 BUITENSCHRIJNWERK

31 Ramen en deuren

verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel	algemeen			
	niet algemeen			
afbladderende verf	algemeen			
	niet algemeen			
glasbreuk	algemeen			
	niet algemeen			

4 EINDBEOORDELING	kolomtotaal			
Indien (A*1) + (B*3) + (C*9) >= 18 is er sprake van een verwaarloosd gebouw		A	B	C

=

5 OPMERKINGEN
