



Gemeenteraad

Uittreksel uit de notulen

GOEDGEKEURD

Zitting van 19 december 2023

20 **2023_GR_00254** **Wijziging reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk register van leegstaande en / of verwaarloosde woningen en / of gebouwen**

Aanwezig:

Romain Hamers, Voorzitter; Raf Terwingen, burgemeester; Herbert Coox, schepen; Tanja Imbornone, schepen; Mustafa Uzun, schepen; Marleen Kortleven, schepen; Inge Opsteijn, schepen; Corrie Bemelmans, schepen; Johan Wolk, schepen; Rik Aussems; Nicole Claesen; Kim Claessens; Gerard Colson; Alice Deckers; Daan Deckers; Eren Dokmeci; Freddy Dolmans; Alyssa Gallo; Ingrid Gutschoven; Eef Hermans; Zehra Kolkiran; Jos Lambrichts; Elvire Martens; Mike Maussen; Mario Quagliara; Mieke Ramaekers; Bernd Smeets; Stefan Thorez; Erik Ver Berne; Alex Vossen; Ronny Westhovens; Muhammet Alakus; Sabine Bervaes, algemeen directeur

Afwezig en/of verontschuldigd:

Serdar Karali

Argumentatie

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 4 juli 2017 bevattende de goedkeuring van het reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk register van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en/of gebouwen;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 2 juli 2019 tot verderzetting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband rond lokaal woonbeleid IGSW Woonfocus 2.0, samen met de gemeenten Heusden-Zolder en Houthalen-Helchteren en projectuitvoerder Stebo vzw;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 2 juli 2019 betreffende de goedkeuring van het projectplan IGSW Woonfocus 2.0 voor de projectperiode 2020-2025, later aangepast en goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 juni 2022, waarin de gemeente zich engageert om leegstaande en verwaarloosde woningen en gebouwen in de gemeente op te sporen, te inventariseren en aan te pakken;

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

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikel 2.2 waarbij de gemeente wordt aangeduid als de regisseur van het lokale woonbeleid, en artikels 2.9 tot en met 2.14 betreffende het leegstandsregister, en artikels 2.15 tot en met 2.19 betreffende het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;

Gelet op het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald boek 2, deel 2 betreffende het lokaal woonbeleid, titel 4 betreffende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, artikels 2.14 en 2.15 betreffende de verplichte en aanvullende activiteiten voor gemeenten in intergemeentelijk project;

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

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

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

Overwegende dat daarom ook verwaarlozing van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden;

Overwegende dat de gemeenteraad op 4 juli 2017 een reglement heeft goedgekeurd inzake de opmaak van een gemeentelijk register van leegstaande en/of verwaarloosde woningen en/of gebouwen, en dat de gemeenteraad op 21 december 2021 een reglement betreffende de belasting op woningen en gebouwen opgenomen in het gemeentelijke register van leegstaande en/of verwaarloosde woningen en/of gebouwen goedkeurde;

Overwegende dat een aanpassing van het reglement van 4 juli 2017 nodig is voor wat betreft het puntenaantal van de grens voor verwaarlozing, die verlaagd dient te worden van 18 punten naar 9 punten, om zo beter aan te sluiten bij de vaststellingen uit de praktijk;

Overwegende dat de regelgeving rond woonbeleid in 2021 gecodificeerd werd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waardoor dit reglement wat betreft verwijzingen naar deze regelgeving geactualiseerd dient te worden;

Besluit

Artikel 1

§1.

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

§2.

De gemeenteraad belast het college van burgemeester en schepenen met de bekendmaking van dit reglement overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

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. 4 juli 2017 aangaande het reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk register van leegstaande en / of verwaarloosde woningen en / of gebouwen, wordt ingetrokken.

Bijlagen

1. MM_20231201_finaal reglement register van LS en VW.pdf
2. VW_20231117_MM_Ontwerp TV Verwaarlozing.xlsx

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk register van leegstaande en/of verwaarloosde woningen en / of gebouwen.

1. DEFINITIES

Artikel 1 - Begrippen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikels 1.3, 2.10 en 2.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 Maasmechelen;
3. Beveiligde zending: een betekeniswijze zoals vastgelegd in artikel 1.3, §1, 5° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (één van de hiernavolgende betekeniswijzen: een aangetekend schrijven, of een afgifte tegen ontvangstbewijs, of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld);
4. Woning: een goed zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, 66° (elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande);
5. Kamer: een woning zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, 25° (een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken 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: een woning zoals gedefinieerd in artikel 2.10, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (een woning die gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie);
7. Verwaarloosd gebouw of verwaarloosde woning: een gebouw of woning zoals gedefinieerd in artikel 2.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (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);
8. Gebouw: elk goed zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, 14° (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: een gebouw zoals gedefinieerd in artikel 2.10, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet wordt aangewend overeenkomstig de functie van het gebouw gedurende een periode 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.

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 gebouw of woning zoals gedefinieerd in artikel 2.10, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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. Houder van het zakelijk recht: 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.

2. REGISTRATIE VAN LEEGSTAND EN / OF VERWAARLOZING

Artikel 2 - Het gemeentelijk register

§1. De administratie houdt het gemeentelijk register bij. Het gemeentelijk register omvat enerzijds een gemeentelijk leegstandsregister zoals gedefinieerd in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en anderzijds een gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en / of gebouwen zoals gedefinieerd in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit gemeentelijk register 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 houder(s) van het zakelijk recht,
- het nummer en de datum van de administratieve akte(n).

§3. In de lijst "leegstaande woningen" en in de lijst "leegstaande gebouwen" worden ook de volgende gegevens opgenomen:

- de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname als leegstaande woning of gebouw.

§3. In de lijst "verwaarloosde woningen" en in de lijst "verwaarloosde gebouwen" worden ook de volgende gegevens opgenomen:

- 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. het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van een woning
2. het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf.
3. de onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden,
4. het gedurende minstens 1 jaar als "te koop" of "te huur" aanbieden van een woning of gebouw,
5. 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,
6. 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,
7. woningen of gebouwen met dichtgemaakte of met affiches beplakte ramen of deuren,

8. 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,
9. woningen welke niet bemeubeld zijn of gebouwen die niet zijn uitgerust conform de functie,
10. het ontbreken van een inschrijving in de kruispuntbank van ondernemingen op het adres van een gebouw,
11. 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 activiteit,
12. 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,
13. getuigenissen en de vaststellingen ter plaatse door de onderzoeker van de gemeente Maasmechelen,
14. andere relevante indicaties van leegstand.

§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, en van categorie III voor negen punten. Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in dit verslag een eindscore opleveren van minimaal 9 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 of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister.

Artikel 4 - Kennisgeving van registratie

§1. De houder(s) van het zakelijk recht, wordt/worden 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 de houder(s) van het zakelijk recht. Is een woonplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een houder van het zakelijk recht niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht naar 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 gemeentelijk register,
- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure(s) tegen de opname in het gemeentelijk register,
- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het gemeentelijk register.

Artikel 5 - Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na de datum van de beveiligde zending, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht via een beveiligde zending bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het gemeentelijk 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 gemeentelijk 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 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 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 houder van het zakelijk recht, 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 de datum van de beveiligde zending van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend aan de indiener ervan. 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 houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het gemeentelijk register op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand en/ of verwaarlozing.

Artikel 6 - Schraping uit het gemeentelijke register

§1. Ingeval van een leegstaande woning, wordt deze woning uit het gemeentelijk register geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in artikel 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 een leegstaand gebouw, wordt dit gebouw uit het gemeentelijk register geschrapt als een houder van het zakelijk recht 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 een houder van het zakelijk recht 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, 9 punten of meer zouden opleveren.

De datum van de beveiligde zending van het verzoek tot schrapping geldt als datum van schrapping uit het gemeentelijk register.

§4. Voor de schrapping uit het gemeentelijk register richt een houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

Als het verzoekschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens een 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.

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 gemeentelijk 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 een houder van het zakelijk recht 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 het gemeentelijk leegstandsregister, goedgekeurd door de gemeenteraad van Maasmechelen d.d. 21.02.2017,
- het reglement betreffende de opmaak van het gemeentelijk register van leegstaande en / of verwaarloosde woningen en / of gebouwen goedgekeurd door de gemeenteraad van Maasmechelen d.d. 4.07.2017

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 artikelen 285 tot en met 287 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

Artikel 9 - Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking overeenkomstig artikel 288 van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

TECHNISCH VERSLAG INZAKE VERWAARLOZING.

**HEFFING TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAND EN VERKROTTING.
TECHNISCH VERSLAG INZAKE VERWAARLOZING.**

I Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer:	
Datum van het onderzoek:	
Plaats van de kennisgeving:	<input type="checkbox"/> woonplaats (domicilie)
	<input type="checkbox"/> verblijfplaats
	<input type="checkbox"/> 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:	<input type="checkbox"/> volle eigendom
	<input type="checkbox"/> vruchtgebruik
	<input type="checkbox"/> recht van opstal of erfpacht
Onverdeeldheid:	ja / neen*
	(* zo ja, aparte kennisgeving aan de andere houder(s))

IV Besluit:

Het gebouw vertoont GEEN ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval.

Handtekening van de onderzoeker

V Toelichting aan de houder van het zakelijk recht.

VI Vaststellingen (technisch verslag)

		graad van verwaarlozing		
		categorie		
		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	algemeen		0
		niet algemeen	0	0
	sterk verweerde elementen	algemeen		0
		niet algemeen	0	
	13 dakgebinte			
	doorbuiging/verzakking		0	0
	14 dakranden (andere dan goten)			
	vereiste aansluitingen ontbreken		0	0
	loszittende/sterk verweerde delen		0	0
	15 goten (bakgoten/hanggoten)			
	afwezig, niettegenstaande vereist			0
	afhangende/gebroken elementen			0
	meerdere lekkages met zichtbare schade		0	0
	16 regenafvoerbuizen			
	afwezig, niettegenstaande vereist			0
	ernstige beschadigingen/lekkages		0	0
	17 schoorstenen (buitendaks)			
	gemetselde elementen			
	gevaarlijk overhellend/onstabiel			0
	loszittende delen		0	0
	zelfdragende pijpsystemen			
	gevaarlijk overhellend/onstabiel			0
	18 dak			
	afwezig, niettegenstaande vereist	algemeen		0
		niet algemeen	0	0
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			0
	2112 metselwerk			
	uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)	algemeen		0
		niet algemeen	0	
	loskomende stukken steen	algemeen		0
		niet algemeen	0	0
	structurele breuken, barsten/verzakkingen		0	0
	afbladderend schilderwerk	algemeen		0
		niet algemeen	0	
	2113 gevelbepleisteringen			
	afvallend pleisterwerk	algemeen		0
		niet algemeen	0	0
	structurele breuken, barsten / verzakkingen		0	0
	afbladderende verf	algemeen		0
		niet algemeen	0	
			13/15	

2114	gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtspouw: leien, schroten, platen,...)				
	loszittend	algemeen			0
		niet algemeen	0	0	
	sterk verweerd	algemeen			0
		niet algemeen	0		
2115	oneigenlijke gevelafwerkingen				
	storende affichering en/of betimmeringen		0	0	0
	dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming) dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...				
2116	Onafgewerkt gebouw (het gebouw werd niet afgewerkt volgens de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning binnen een termijn van 5 jaar na het verlenen van deze vergunning)				0
212	gevelelementen				
2121	balk(en)				
	corrosie (staal)		0	0	
	schimmel- of insektenaantasting (hout)		0	0	
	betonrot (beton)		0	0	
	beschadiging		0	0	
2122	kolom(men)				
	corrosie (staal)		0	0	
	schimmel- of insektenaantasting (hout)		0	0	
	betonrot (beton)		0	0	
	beschadiging		0	0	
2123	uitkragende balkon(s)				
	verwering van de meeste elementen		0	0	0
2124	inliggende loggia('s)				
	verwering van de meeste elementen		0	0	
2125	erker(s)				
	ernstige verwering van de meeste elementen (dak/dakrand/raam/structuur)		0	0	0
22	gevel				
	afwezig, niettegenstaande vereist	algemeen			0
		niet algemeen	0	0	
3	BUITENSCHRIJNWERK				
31	Ramen en deuren				
	verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel	algemeen			0
		niet algemeen	0	0	
	afbladderende verf	algemeen			0
		niet algemeen	0		
	glasbreuk	algemeen			0
		niet algemeen	0	0	
32	Ramen en deuren				
	afwezig, niettegenstaande vereist	algemeen			0
		niet algemeen	0	0	

4	EINDBEOORDELING	kolomtotaal per categorie	0	0	0
	Indien (A*1) + (B*3) + (C*9) >= 9 is er sprake van een verwaarloosd gebouw		A	B	C

TOTAAL

5 OPMERKINGEN

algemeen directeur
Sabine Bervaes



Ondertekend door Sabine Bervaes
Datum: 2023.12.22 15:39:25 CET
Functie: algemeen directeur
Locatie: MAASMECHELEN

voorzitter gemeenteraad
Romain Hamers

Ondertekend door Romain Hamers (Signature)
Datum: 2023.12.23 09:09:04 CET
Functie: voorzitter gemeenteraad
Locatie: MAASMECHELEN