



# Infobrochure verwaarlozing Rijkevorsel



<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>1 Register van verwaarloosde woningen en gebouwen.....</b>	<b>4</b>
Wanneer is een woning of een gebouw verwaarloosd? .....	4
Zijn er uitzonderingen? .....	4
Begrip zakelijk gerechtigde.....	5
Hoe wordt verwaarlozing vastgesteld? .....	5
Hoe kan je de vaststelling van verwaarlozing betwisten? .....	6
Wat als mijn pand niet meer verwaarloosd is? Kan ik dit laten schrappen? .....	7
<b>2 Gevolgen van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen .....</b>	<b>9</b>
Moet ik een heffing betalen? Hoeveel bedraagt deze? .....	9
Kom ik in aanmerking voor een vrijstelling op de heffing inzake verwaarloosde woningen en gebouwen?.....	10
<b>3 Hoe verwaarlozing voorkomen en oplossen? Wat zijn de alternatieven? .....</b>	<b>11</b>
De woning of het gebouw opknappen .....	11
De woning of het gebouw verkopen .....	11
<b>4 Meer informatie .....</b>	<b>12</b>



## Inleiding



Woningen en gebouwen worden soms gedurende lange periode niet degelijk onderhouden. Als eigenaar van een dergelijk pand loop je niet alleen het risico dat de woonkwaliteit verslechtert, maar zie je misschien ook de waarde van het pand dalen door verloedering. Dit heeft dan weer een negatieve impact op de leef- en woonomgeving.

Daarom wil de gemeente verwaarlozing van woningen en gebouwen voorkomen en de eigenaars van verwaarloosde panden stimuleren om deze opnieuw op te knappen. Zo kan je als eigenaar bijvoorbeeld renovatiepremies aanvragen om je verwaarloosd pand terug in orde te brengen. Indien de toestand van verwaarlozing daarentegen blijft aanhouden, zal de gemeente genoodzaakt zijn om het pand op te nemen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en eventueel een heffing op verwaarlozing op te leggen. Met dit beleid wenst de gemeente de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan.

In deze brochure vind je een toelichting van het gemeentelijk beleid omtrent verwaarlozing. Het gaat hier enkel om een verduidelijking van de bestaande wetgeving en gemeentelijke reglementering. In geval van betwisting geldt de bestaande wetgeving en de gemeentelijke reglementering.



# 1 Register van verwaarloosde woningen en gebouwen

## *Wanneer is een woning of een gebouw verwaarloosd?*

Een woning of een gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Een gebouw dat of een woning die op 31 december 2016 opgenomen was in de gewestelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, wordt beschouwd als verwaarloosd.

Een onafgewerkte woning of gebouw (niet winddicht binnen 3 jaar na aanvang van de werken) wordt ook beschouwd als verwaarloosd.

## *Zijn er uitzonderingen?*

Er zijn een aantal gebouwen en woningen die pas later of helemaal niet geïnteriseerd worden in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Hieronder kan je een overzicht vinden:

- Een nieuwe woning of een nieuw gebouw kan pas als verwaarloosd worden geïnteriseerd indien die woning of dat gebouw binnen de 3 jaar na aanvang van de werken niet winddicht is;
- Verwaarloosde bedrijfsruimten, in de zin van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (minimale perceelsoppervlakte van 500 m<sup>2</sup>), worden niet geïnteriseerd als verwaarloosd gebouw;



## ***Begrip zakelijk gerechtigde***

In deze brochure komt het begrip zakelijk gerechtigde regelmatig aan bod. Een zakelijk gerechtigde is de persoon die beschikt over één van volgende zakelijke rechten t.a.v. een pand:

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

## ***Hoe wordt verwaarlozing vastgesteld?***

Sinds 1 januari 2017 is het beleid omtrent verwaarlozing een gemeentelijke bevoegdheid geworden. De gemeente Rijkevorsel heeft de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen overgedragen aan de Intergemeentelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK). Concreet wil dit zeggen dat IOK de vaststelling van verwaarlozing, de opmaak en het bijhouden van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, de beroepsprocedure en de aanvragen tot schrapping op zich neemt. De heffing en de vrijstellingen blijven echter een bevoegdheid van de gemeente zelf.

### ***Indicaties van verwaarlozing***

Verwaarlozing wordt beoordeeld op basis van de indicaties in een technisch verslag, bijvoorbeeld een doorbuiging van het dakgebinte, afhangelende goten, glasbreuk (ramen), structurele barsten in het metselwerk  
...

Dit zijn maar enkele van de mogelijke indicaties. Alle indicaties voor het vaststellen van verwaarlozing kan je als bijlage bij het gemeentelijk reglement inzake verwaarlozing vinden.



Er is sprake van verwaarlozing als de indicaties in het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Bij de beoordeling geldt een indicatie van categorie I voor één punt, van categorie II voor 3 punten, van categorie III voor negen punten en van categorie IV voor achttien punten. Indien een woning of gebouw onafgewerkt is, leidt dit onmiddellijk tot een score van 18 punten (categorie IV).

### **Administratieve akte**

Op basis van bovenstaande definitie van een verwaarloosd gebouw of een verwaarloosde woning en de indicaties van verwaarlozing (technisch verslag) zal IOK ter plaatse onderzoeken of het pand al dan niet verwaarloosd is. Indien IOK vaststelt dat het pand verwaarloosd is, wordt dit vastgelegd in een administratieve akte. IOK bezorgt deze administratieve akte aan alle zakelijk gerechtigde(n), samen met een fotodossier en een technisch verslag, ter motivering van de opname van het verwaarloosde pand in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

### **Hoe kan je de vaststelling van verwaarlozing betwisten?**

#### **Indiening beroepschrift**

Als je niet akkoord gaat met de opname van het pand in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, kan je beroep indienen tegen deze beslissing.

De correcte en volledige indiening van je beroep is zeer belangrijk. Als zakelijk gerechtigde(n) heb je 30 dagen tijd (ingaaand op de 3<sup>de</sup> werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte) om in beroep te gaan tegen de beslissing tot opname van het pand in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

Hiervoor bezorg je het beroepschrift aan het directiecomité van IOK via een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs.

Je beroepschrift moet zeker onderstaande gegevens bevatten om in aanmerking te komen voor verdere behandeling:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
- 2° vermelding van het dossiernummer, het adres en de kadastragegevens van het betrokken pand (vermeld op de administratieve akte);
- 3° één of meer bewijsstukken die aantonen dat het pand niet verwaarloosd is (met uitzondering van de eed). Hierbij dien je aan te tonen dat het pand geen indicaties van verwaarlozing vertoont die op basis van het technisch verslag 18 punten of meer opleveren. Deze bewijsstukken moeten in het beroepschrift opgesomd worden en als bijlage bij het beroepschrift toegevoegd worden;
- 4° datum van opmaak van het beroepschrift en handtekening.

Indien je een beroep wenst in te dienen, kan je gebruik maken van het aanvraagformulier, dat samen met de administratieve akte verzonden is. Dit formulier dien je volledig in te vullen en aangetekend te versturen naar IOK of tegen ontvangstbewijs af te geven op IOK. Op deze manier ben je zeker dat je beroep bovenstaande verplichte gegevens bevat.

Een persoon die optreedt in naam van de zakelijk gerechtigde(n), kan eveneens een beroepschrift indienen. In dat geval voegt deze persoon een volmacht bij het dossier. Ook de vertegenwoordiger van een rechtspersoon moet zijn vertegenwoordigingsmachtiging bijvoegen.

### ***Beslissing beroep***

Binnen 90 dagen (ingaaend de dag na de ontvangst van het beroepschrift) zal het directiecomité van IOK over je beroep beslissen en je hiervan op de hoogte brengen. IOK kan hiervoor een plaatsbezoek uitvoeren. Als je de toegang tot het pand weigert of verhindert, wordt het beroep niet aanvaard.

Indien IOK je beroep aanvaardt, zal het pand niet worden opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen. Indien je je beroep niet correct indient, je geen beroep indient binnen de vooropgestelde termijn of het beroep ongegrond is, zal het pand opgenomen worden in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en dit op datum van de administratieve akte.

### ***Wat als mijn pand niet meer verwaarloosd is? Kan ik dit laten schrappen?***



Een pand kan geschrapt worden uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen indien je kan aantonen dat de gebreken aan de woning of het gebouw hersteld of verwijderd werden. Je dient te bewijzen dat het gebouw of de woning geen indicaties van verwaarlozing meer vertoont die op basis van het technisch verslag 18 punten of meer zouden opleveren.

Voor een onafgewerkt pand dien je te bewijzen dat het gebouw of de woning winddicht is gemaakt op grond van een niet-ervallen vergunning.

Ook voor een gesloopt pand kan je een schrapping aanvragen indien alle puin geruimd werd.

Hiervoor volg je onderstaande procedure.

### ***Aanvraag schrapping***

Indien je een schrapping van je pand uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen wenst aan te vragen, kan je hiervoor een gemotiveerd verzoek indienen bij IOK, samen met de nodige bewijsstukken



(bv. sloop, herstelling/verwijdering gebreken ...). Je dient dit verzoek tot schrapping in met een aangetekende brief of door afgifte tegen een ontvangstbewijs.

Je kan hiervoor gebruik maken van een aanvraagformulier dat je kan opvragen bij IOK. Dit formulier dien je volledig in te vullen en aangetekend te versturen naar IOK of tegen ontvangstbewijs af te geven op IOK. Door dit formulier te gebruiken, ben je zeker dat je aanvraag de nodige gegevens bevat.

IOK onderzoekt of er voldoende redenen zijn tot schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en neemt een beslissing binnen 90 dagen (ingaaend de dag na de ontvangst van het verzoek). IOK kan hiervoor een plaatsbezoek uitvoeren. Indien je de toegang tot het pand weigert of verhindert, wordt de aanvraag tot schrapping niet aanvaard. Indien IOK je verzoek tot schrapping aanvaardt, wordt het gebouw of de woning in principe geschrapt op datum van de indiening van het schrappingsverzoek.

### ***Betwisting van de beslissing tot weigering van een schrapping***

Indien je niet akkoord gaat met het besluit tot weigering van de schrapping, kan je beroep indienen tegen deze beslissing. Als zakelijk gerechtigde(n) heb je 30 dagen tijd (ingaaend op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de weigering van het verzoek tot schrapping) om in beroep te gaan tegen deze weigering.

Hiervoor bezorg je het beroepschrift aan het directiecomité van IOK via een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs

Indien je een beroep wenst in te dienen, kan je gebruik maken van het aanvraagformulier, dat samen met de beslissing over het verzoek tot weigering van de schrapping verzonden is. Dit formulier dien je volledig in te vullen en aangetekend te versturen naar IOK of tegen ontvangstbewijs af te geven op IOK. Door dit formulier te gebruiken, ben je zeker dat het beroep de nodige gegevens bevat.

Een persoon die optreedt in naam van de zakelijk gerechtigde(n), kan eveneens een beroepschrift indienen. In dat geval voegt deze persoon een volmacht bij het dossier. Ook de vertegenwoordiger van een rechtspersoon moet zijn vertegenwoordigingsmachtiging bijvoegen.

### ***Beslissing beroep tegen besluit tot weigering schrapping***

Binnen 90 dagen (ingaaend op de dag na de ontvangst van het beroepschrift) zal het directiecomité van IOK over je beroep beslissen en je hiervan op de hoogte brengen. IOK kan hiervoor een plaatsbezoek uitvoeren. Indien je de toegang tot het pand weigert of verhindert, wordt het beroep niet aanvaard.

Indien IOK je beroep aanvaardt, zal het pand worden geschrapt met als datum van schrapping de datum van het initiële verzoek tot schrapping. Indien je



geen beroep indient binnen de vooropgestelde termijn of het beroep ongegrond is, wordt het pand niet geschrapt uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

## **2 Gevolgen van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen**

### ***Moet ik een heffing betalen? Hoeveel bedraagt deze?***

De gemeente Rijkevorsel heeft een heffingsreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen. Indien de verwaarlozing blijft aanhouden, zal je dus belast worden op de langdurige verwaarlozing van je onroerend goed. Deze heffing moet voor de 1<sup>ste</sup> maal betaald worden op het moment dat de woning of het gebouw 12 maanden is opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

#### ***Bedrag heffing***

Het bedrag van de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen bedraagt:

1° 1.980 euro voor een verwaarloosd gebouw;

2° 1.980 euro voor een verwaarloosde woning.

De belasting wordt vermenigvuldigd met het aantal termijnen van twaalf maanden dat het gebouw of de woning zonder onderbreking is opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

#### ***Betaling heffing***

De heffing moet betaald worden door de zakelijk gerechtigde(n). Als het pand eigendom is van meerdere personen, wordt de heffing verrekend in verhouding tot ieder zijn aandeel. Indien je een heffing dient te betalen ontvang je een aanslagbiljet, met daarop het bedrag van de heffing. De heffing dient betaald te worden binnen de 2 maanden na het verzenden van het aanslagbiljet.

#### ***Beroep tegen heffing***

Het is mogelijk bezwaar in te dienen tegen de heffing inzake verwaarloosde gebouwen en woningen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel en dit binnen de 3 maanden (ingaaend op de 3<sup>e</sup> werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet). Indien je wenst gehoord te worden, dien je dit eveneens te vermelden in het bezwaarschrift. Het college van burgemeester en

schepenen doet een uitspraak binnen de 6 maanden vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift.

### ***Kom ik in aanmerking voor een vrijstelling op de heffing inzake verwaarloosde woningen en gebouwen?***

In een aantal gevallen kan je als zakelijk gerechtigde van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw vrijgesteld worden van betaling van de heffing. Bijvoorbeeld indien het gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden ... . Alle vrijstellingen waarvoor je eventueel in aanmerking kan komen, staan opgelijst in het gemeentelijk heffingsreglement inzake verwaarloosde woningen en gebouwen.

### ***Aanvraag vrijstelling***

Je kan een vrijstelling aanvragen bij de gemeente Rijkevorsel:

Contact	Dienst Ruimtelijke Ordening
Adres	Molenstraat 5, 2310 Rijkevorsel
Tel.	03/340 00 22
E-mail	<a href="mailto:ruimtelijke.ordening@rijkevorsel.be">ruimtelijke.ordening@rijkevorsel.be</a>

### 3 Hoe verwaarlozing voorkomen en oplossen? Wat zijn de alternatieven?

#### *De woning of het gebouw opknappen*



Zoals reeds aangehaald, streeft de gemeente ernaar om verwaarlozing te voorkomen en moedigt zij de eigenaars van deze panden aan om deze opnieuw op te knappen. De gemeente stimuleert eigenaars bijvoorbeeld hun pand terug in goede staat te brengen door te verwijzen naar de verschillende premies waarvoor de eigenaar in aanmerking kan komen. Een overzicht van deze premies kan je vinden op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

#### *De woning of het gebouw verkopen*

Een andere optie is de verkoop van het verwaarloosde pand.

Desgevallend is het (als verkoper) aangewezen om de potentiële koper op de hoogte te brengen van het feit dat het pand opgenomen is in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

#### ***Gemeente Rijkevorsel informeren omtrent de verkoop***

Indien je het verwaarloosde pand verkoopt, bezorg je eveneens een kopie van de notariële akte aan de gemeente. Indien je dit niet doet, blijf jij belastingplichtige voor de eerstvolgende belasting en niet de nieuwe zakelijk gerechtigde(n).

#### ***Berekening heffing indien verkoop (overdracht)***

Bij verkoop van het pand geldt bovendien de datum van de authentieke overdrachtsakte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen voor de heffing inzake verwaarlozing (en niet de volledige termijn vanaf de opnamedatum van het pand).

## 4 Meer informatie

Voor meer informatie omtrent verwaarlozing kan je volgende wetgeving en gemeentelijke reglementering raadplegen:

- decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid artikel 24 en 25;
- Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;
- Decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997;
- Reglement inzake het register van verwaarloosde gebouwen en woningen goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 29 mei 2017;
- Heffingsreglement verwaarlozing goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 29 mei 2017.

Voor meer informatie omtrent de vaststelling van verwaarlozing, de opmaak en het bijhouden van het register met verwaarloosde gebouwen en woningen, de beroepsprocedure, de aanvraag tot schrapping en de mogelijke oplossingen voor verwaarlozing kan je volgende persoon contacteren:

Contact	Dirk Poelmans
Adres	IOK, Antwerpseweg 1, 2440 Geel
Tel.	014/ 58 09 91
E-mail	<a href="mailto:verwaarlozing@iok.be">verwaarlozing@iok.be</a>

Voor vragen omtrent de heffing en eventuele vrijstellingen voor deze heffing kan je de gemeente Rijkevorsel contacteren:

Contact	Dienst Ruimtelijke Ordening
Adres	Molenstraat 5, 2310 Rijkevorsel
Tel.	03/340 00 22
E-mail	<a href="mailto:ruimtelijke.ordening@rijkevorsel.be">ruimtelijke.ordening@rijkevorsel.be</a>