

# **INFOBROCHURE VERWAARLOZING GEMEENTE BRAKEL**



# 1. Inhoud

1.	Inhoud.....	2
2.	Inleiding .....	3
3.	Register van verwaarloosde woningen en gebouwen .....	4
3.1.	Wanneer is een woning of gebouw verwaarloosd? .....	4
3.2.	Begrippen opgenomen in deze brochure.....	5
3.3.	Hoe wordt verwaarlozing vastgesteld? .....	6
3.4.	Hoe kan je de vaststelling van verwaarlozing betwisten? .....	8
3.5.	Wat als mijn pand niet meer verwaarloosd is? .....	9
4.	Gevolgen van opname in het register.....	11
4.1.	Wat zijn de gevolgen?.....	11
4.2.	Wanneer kom je in aanmerking voor een vrijstelling? .....	13
5.	Hoe verwaarlozing voorkomen en oplossen? .....	14
5.1.	De woning of het gebouw opknappen.....	14
5.2.	De woning of het gebouw verkopen .....	14
6.	Meer informatie .....	15

## 2. Inleiding



Verwaarlozing is te vaak de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen waardeloos zijn of zelfs gevaarlijk. Dat betekent een verarming, niet enkel voor de eigenaar, maar ook voor de gemeente. Een beleid tegen verwaarlozing is een middel om wantoestanden te voorkomen.

Verwaarlozing creëert een gevoel van onveiligheid. Wat meer belasting met zich meebrengt voor de lokale politie of veiligheidsdiensten. Ook als verwaarloosde panden nog gebruikt worden, zien ze eruit alsof er nauwelijks nog iemand naar omkijkt. Woningen en gebouwen in een goede staat zorgen daarentegen voor een levendigere omgeving en een groter veiligheidsgevoel.

Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn makkelijker het mikpunt van vandalisme en vervuiling. Dit maakt het onaantrekkelijk voor andere eigenaars in de straat of in de buurt om hun woning te renoveren of te verbeteren. Hetzelfde geldt voor gemeenten die het openbaar domein een nieuwe inrichting geven of opnieuw aanleggen: verwaarloosde gevels in het straatbeeld doen zulke inspanningen grotendeels weer teniet.

Verwaarloosde woningen en gebouwen zijn minder of niet bruikbaar voor hun functie. Ze nemen ruimte in beslag, zonder dat ze optimaal benut zijn. De ecologische en maatschappelijke druk om ruimte zuinig en zorgvuldig te gebruiken, neemt echter steeds toe.

Deze brochure is dan ook opgemaakt om een beeld te schetsen van het gemeentelijk beleid omtrent verwaarlozing (Bron: Verwaarlozing bestrijden. Een handleiding voor gemeenten | Vlaanderen.be).



## 3. Register van verwaarloosde woningen en gebouwen

### 3.1. Wanneer is een woning of gebouw verwaarloosd?

Een woning of een gebouw wordt als verwaarloosd beschouwd als gebreken worden vastgesteld die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en /of bijgebouw(en):

- de water- of winddichtheid is aangetast;
- de stabiliteit is aangetast;
- onderdelen dreigen los te komen;
- onderdelen reeds los gekomen zijn;
- tekenen van verval zichtbaar zijn aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten;
- voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

## 3.2. Begrippen opgenomen in deze brochure

**Zakelijk gerechtigde:** een persoon die beschikt over één van volgende zakelijke rechten t.a.v. een pand:

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

**Administratie:** de administratieve eenheid binnen de gemeente Brakel die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het gemeentelijke register van de verwaarloosde woningen en gebouwen.

**Beveiligde zending:** één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- aangetekend schrijven;
- afgifte tegen ontvangstbewijs;
- elektronisch aangetekende zending.

**Gebouw:** elk bebouwd onroerend goed (hoofd- en bijgebouwen) met uitsluiting van bedrijfsruimten (artikel 2.1 van het decreet van 19 april 1995 met maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten).

**Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

**Verwaarlozingsregister:** het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en -woningen.

**Opnamedatum:** de datum waarop het gebouw of de woning opgenomen wordt in het verwaarlozingsregister.

**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 verwaarlozingsregister is geschrapd.

## 3.3. Hoe wordt verwaarlozing vastgesteld?

Sinds 1 januari 2017 is het beleid omtrent verwaarlozing een gemeentelijke bevoegdheid geworden. Brakel zet hierop in door op regelmatige basis een screening uit te voeren op het grondgebied op basis van vastgelegde indicaties (Art. 3 §2 - Financiën.

Belastingreglement voor de bestrijding van verwaarloosde woningen en gebouwen - GR 17/02/2020). Tevens kunnen burgers ook een melding van verwaarlozing doen via het online thuisloket ([www.brakel.be](http://www.brakel.be)).

### 3.3.1. Indicaties van verwaarlozing

Verwaarlozing wordt beoordeeld op basis van de indicaties opgenomen in het gemeentelijk reglement op verwaarlozing ([www.brakel.be](http://www.brakel.be)):

- de water- of winddichtheid is aangetast;
- de stabiliteit is aangetast;
- onderdelen dreigen los te komen;
- onderdelen die reeds los gekomen zijn;
- tekenen van verval zichtbaar zijn aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten;
- voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.



### 3.3.2. Administratieve akte

De opname van een verwaarloosde woning of gebouw in het verwaarloozingsregister gebeurt aan de hand van een genummerde administratieve akte.

Deze akte bevat:

- minstens één foto;
- een beschrijvend verslag met een opsomming van alle tekenen van verwaarlozing;
- de datum van de vaststelling.

De datum van de vaststelling is de datum van de administratieve akte en geldt eveneens als opnamedatum in het verwaarloozingsregister.



De administratieve akte wordt aan alle zakelijk gerechtigde(n), samen met een fotodossier overgemaakt per beveiligde zending.

↳ Een woning die opgenomen is in de gewestelijke inventaris van ongeschikte- en onbewoonbare woningen, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister en omgekeerd.

↳ Een woning/gebouw opgenomen in het gemeentelijke leegstandsregister, kan eveneens opgenomen worden in het verwaarlozingsregister, en omgekeerd.



### 3.4. Hoe kan je de vaststelling van verwaarlozing betwisten?

#### 3.4.1. Indiening beroepschrift

De zakelijke gerechtigde kan, indien hij niet akkoord is met de opname in het verwaarlozingsregister binnen een termijn van dertig dagen, bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing.



Het beroep gebeurt per beveiligde zending, moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

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

De datum van het beroepschrift is de datum van de verzending van de beveiligde zending gehanteerd.

De administratie stuurt aan de indiener van een beroepschrift een ontvangstbevestiging.

### 3.4.2. Beslissing beroep

Het college van burgemeester en schepenen onderzoekt de gegrondheid van het ontvankelijk beroepschrift en doet uitspraak over het beroep. Binnen 90 dagen wordt de indiener hiervan in kennis gesteld.

## 3.5. Wat als mijn pand niet meer verwaarloosd is?

Een gebouw/woning kan geschrapt worden uit het verwaarlozingsregister wanneer de zakelijk gerechtigde bewijst dat alle tekenen van verwaarlozing uit het beschrijvend verslag werden hersteld of verwijderd. In geval van sloop moet alle puin zijn geruimd en moet aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning (indien noodzakelijk) voldaan zijn.

↳ Voor het slopen van een woning is mogelijks een omgevingsvergunning nodig. Informeer je hierover bij de dienst Omgeving ([omgeving@brakel.be](mailto:omgeving@brakel.be)).

### 3.5.1. Aanvraag schrapping

Voor de schrapping uit het verwaarlozingsregister richt de zakelijk gerechtigde een ondertekend en gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek moet minimaal volgende gegevens bevatten:

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

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het verwaarlozingsregister. Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na de ontvangst van het verzoek.

### 3.5.2. Betwisting van de beslissing tot weigering van een schrapping

Als men niet akkoord gaat met het besluit tot weigering van de schrapping, kan men beroep indienen tegen deze beslissing.

### 3.5.3. Beslissing beroep tegen besluit tot weigering schrapping

Binnen 90 dagen zal het college van burgemeester en schepenen over het beroep beslissen en de indiener hiervan in kennis stellen.

Indien het college van burgemeester en schepenen het beroep aanvaardt, zal het pand worden geschrapt met als datum van schrapping de datum van het initiële verzoek tot schrapping.

## 4. Gevolgen van opname in het register

### 4.1. Wat zijn de gevolgen?

#### 4.1.1. Moet ik een heffing betalen? Hoeveel bedraagt deze?

De gemeente Brakel heeft een heffingsreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning of het gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarloozingsregister.

Zolang de woning of het gebouw niet is geschrapt uit dit register, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

#### 4.1.2. Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de verjaardag van de registratiedatum.

#### 4.1.3. Tarief van de belasting

De belasting bedraagt de eerste maal 1.500 euro (basisheffing).

Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw/woning in het register staat, wordt de basisbelasting vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden. De maximale belasting bedraagt vijfmaal het basisbedrag.

#### **Voorbeeld:**

*Woning 'X' na 12 maanden opname = 1500 euro heffing*

*Woning 'X' na 24 maanden opname = 3000 euro heffing*

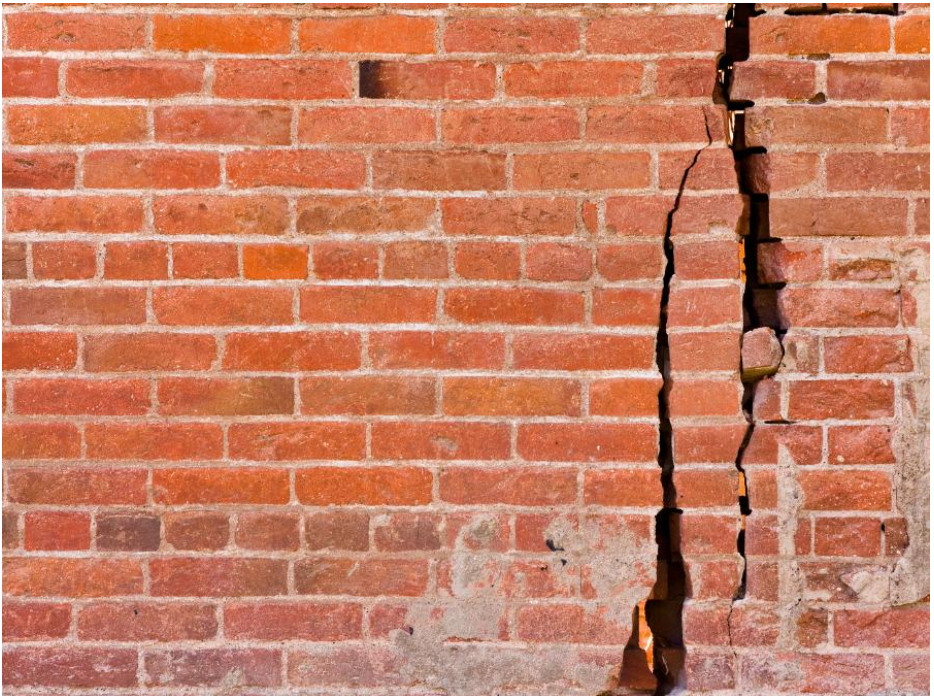
*Woning 'X' na 60 maanden opname = 9500 euro heffing  
(maximale heffing)*

#### 4.1.4. Betalingstermijn

Je betaalt de belasting binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

#### 4.1.5. Bezwaar

Je kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.



## 4.2. Wanneer kom je in aanmerking voor een vrijstelling?

In een aantal gevallen kan je, als zakelijk gerechtigde van de verwaarloosde woning of het verwaarloosde gebouw, vrijgesteld worden van betaling van de heffing.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Renovatie (niet vervallen vergunning)
- Bij overdracht naar een nieuwe eigenaar
- ...

Meer vrijstellingen en de bijhorende voorwaarden vind je terug in het gemeentelijk heffingsreglement inzake verwaarloosde woningen en gebouwen ([www.brakel.be](http://www.brakel.be)).

### 4.2.1. Aanvraag vrijstelling

Dienst Wonen

[wonen@brakel.be](mailto:wonen@brakel.be)

Marktpllein 1, 9660 Brakel

055 / 75 57 79



## 5. Hoe verwaarlozing voorkomen en oplossen?

### 5.1. De woning of het gebouw opknappen

De gemeente Brakel streeft naar een kwalitatief en optimaal woningbestand. Ze moedigt de eigenaars van verwaarloosde panden aan om de nodige (renovatie) werken uit te voeren. In sommige gevallen zijn deze werken ingrijpend en zal een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

↳ Alvorens de verbouwingswerken aan te vatten, neemt u best contact op met de dienst Omgeving ([omgeving@brakel.be](mailto:omgeving@brakel.be)).

↳ Mogelijks komt u in aanmerking voor een premie. Hiervoor kan u contact nemen met het Energiehuis So-lva ([energiehuis@so-lva.be](mailto:energiehuis@so-lva.be)).



### 5.2. 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.

## 6. Meer informatie

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

Decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie en gemeentebelastingen;

Belastingreglement voor het de bestrijding van verwaarloosde gebouwen en woningen goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 17 februari 2020;

- 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, de mogelijke oplossingen voor verwaarlozing:

Dienst Wonen

[wonen@brakel.be](mailto:wonen@brakel.be)

Marktpllein 1, 9660 Brakel

055 / 75 57 79 of 055 43 17 58

- Voor meer informatie omtrent de heffingen

Dienst Financiën

[ludo.desmet@brakel.be](mailto:ludo.desmet@brakel.be)

Marktpllein 1, 9660 Brakel

055 / 43 17 51

