

IGS Best wonen tussen zoet & zout

Draaiboek Erfloze Nalatenschappen – 2020

INLEIDING

In de praktijk komen we meestal op twee manieren in aanraking met erfloze nalatenschappen:

De eerste manier, en de meest voorkomende, is via onze jaarlijkse controles ter plaatse van de leegstand en de verwaarlozing. Dan treffen we regelmatig panden aan waarvan de eigenaar blijkt overleden te zijn. In enkele gevallen is er voor deze panden dan geen erfgenaam gekend waardoor deze panden na verloop van tijd kunnen verkommeren. Door de leegstand en verwaarlozing consequent op te volgen en de controles ter plaatse jaarlijks te hernemen kunnen we deze panden vrij snel detecteren en bij panden zonder eigenaar kan dan de procedure voor erfloze nalatenschappen snel opgestart worden. Dit wil echter niet zeggen dat het probleem dan ook snel opgelost zal zijn. De procedure van melding tot verkoop van dergelijk pand kan namelijk flink wat tijd in beslag nemen.

In het tweede geval detecteren we erfloze nalatenschappen door klachten uit de buurt. Op het wooninfopunt worden we regelmatig geconfronteerd met klachten over woningkwaliteit waar we geen antwoord op kunnen geven. Deze klachten gaan over panden die al jaren leegstaan, maar waar tot dusver geen actie in ondernomen werd. Ze bleven onder de radar van de leegstands-of verwaarlozingscontroles omdat bv. de eigenaar gedomicilieerd bleef in de woning terwijl hij of zij in een woonzorgcentrum verbleef. Na overlijden kan het dan nog een poosje duren vooraleer de leegstand gecontroleerd wordt. Wanneer dan bij nazicht in het bevolkingsregister blijkt dat de overledene geen erfgenamen heeft of dat de erfgerechtigden de erfenis hebben verworpen, spreken we over een erfloze nalatenschap.

Tot dusver werden deze panden wel opgenomen in het leegstands-of verwaarlozingsregister maar er werd geen akte betekend, juist omdat het pand geen gekende eigenaar heeft.

Deze panden berokkenen veel wrevel bij de burens en komen ook niet ten goede aan de woonkwaliteit van de omgeving. Er leeft ook de perceptie bij de burens en de woonomgeving dat de lokale overheid deze problemen laat aansloffen en niets wil ondernemen. Als lokale overheid kan er immers niet opgetreden worden omdat er geen eigenaar kan gecontacteerd worden. Vanuit het IGS is daarom een stappenplan ontwikkeld dat, in geval van erfloze nalatenschappen, er toch iets vlugger kan gereageerd worden.

Wij geven evenwel nu al als goede raad mee: heb geduld en bijt je als een pitbull vast in het dossier! De procedure is zeer traag en vraagt consequente opvolging.

STAP 1: PROACTIEF WERKEN

1.1. SCREENEN BIJ LEEGSTAND- OF VERWAARLOZINGSCONTROLES

Wacht niet tot er klachten binnenkomen van de buurt, want dan is het pand meestal al in zeer verwaarloosde staat.

- Bij de vernieuwing van de leegstand en/of de verwaarlozing en de controles ter plaatse wordt er telkens als een pand er verwaarloosd uitziet, dit pand meteen in een aparte lijst gezet.
- Bij de 1^{ste} controle van de eigendom in het kadastersysteem, wordt ook nagegaan in de bevolkingsregisters of deze eigenaar nog ingeschreven is en of hij/zij nog leeft.
- Bij overlijden eigenaar gaan we op zoek naar mogelijke erfgenamen.

1.2: AFSPRAKEN OVER OPVOLGING KLACHTEN

- Klachten die verband houden met erfloze nalatenschappen kunnen via verschillende kanalen binnen komen. Maak hiervoor afspraken met de verschillende stads-of gemeentediensten die dit verwerken.
- Zorg dat er één dienst dit type klachten centraal opvolgt.

Klachten over verwaarloosde of vervallen woningen of woonomgeving kunnen gemeld worden op zowel de diensten Preventie, Ruimtelijke Ordening, Milieu, Politie, OCMW, Wonen. Door alle type klachten m.b.t. woningen/gebouwen centraal te bundelen bij één dienst – in ons geval de dienst Wonen – wordt er een constante opvolging verzekerd. Door afstemming tussen de verschillende diensten voorkom je ook dat de klacht ergens verzandt bij medewerkers die er geen raad mee weten.

- Bij overlijden eigenaar gaan we op zoek naar mogelijke erfgenamen.

STAP 2: NATREKKEN ERFGENAAM

Bij klachten en/of na vaststelling na controles ter plaatse wordt telkens nagegaan wat de oorzaak kan zijn. Hierbij wordt ook nagezocht of het een erfloze nalatenschap betreft.

2.1. Bij overlijden eigenaar gaan we op zoek naar mogelijke erfgenamen.

- Opzoeken in Belgisch Staatsblad of een nalatenschap erfloos is en of er reeds een curator werd aangesteld via: http://www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech_n.htm

2.2. Curator reeds aangesteld:

De notaris/curator is de aanspreekpersoon voor alle kwesties. De curator treedt op in naam van de overleden/toekomstige eigenaar. Hij is een soort zaakwaarnemer. Daar dient de administratieve akte tot opname in het leegstandsregister of de verschuldigde leegstandsbelasting kenbaar gemaakt te worden. De verschuldigde belasting gaat in de erfenis, en de curator is belast met schulden vereffenen uit de nalatenschap. Het kan zijn dat hij om die reden de woning moet verkopen.

- Als er reeds een curator is aangesteld, de persoon in kwestie contacteren. Navragen naar de stand van het dossier en eventuele klachten melden.
- Ook altijd schriftelijk melden via: nalatenschap Naam Voornaam”, “p.a. Notaris/curator + adres notaris/curator”
- Het kan zijn dat dit verschillende keren herhaald moet worden vooraleer de curator in actie schiet. Melding van klachten uit de buurt volstaan niet.

STAP 3: GEEN ERFGENAMEN GEVONDEN/(NOG) GEEN CURATOR AANGESTELD

Indien geen eigenaar werd gevonden in het Belgisch Staatsblad of nog geen curator werd aangesteld richten we de vraag aan het centraal erfrechtregister: cer@fednot.be.

- In eerste instantie dient te worden onderzocht of er eventueel toch erfgenamen zijn, of dat de erfgenamen de erfenis hebben verworpen. Dit kan worden gezocht in het Centraal Erfrechtregister (cer@fednot.be) via het formulier 'aanvraag tot raadpleging in het centraal erfrechtregister'. Het centraal erfrechtregister wordt bijgehouden door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. Het bevat alle akten en attesten van erfopvolging en de Europese erfrechtverklaringen die door een notaris worden opgemaakt. In die documenten geeft hij aan wie de erfgenamen zijn van een overledene. De gegevens in het centraal erfrechtregister kunnen gratis worden geraadpleegd door elke belanghebbende.

3.3. BUREN (KLAGER)VERWITTIGEN

Indien de burens overlast ondervinden en er op basis daarvan klacht binnenkwam is het zeer zinvol ze op de hoogte te brengen van de procedure die gevolgd wordt. Vooral de lange tijdsduur van deze procedure dient verduidelijkt. Laat de persoon in kwestie ook weten bij wie hij/zij kan navragen naar de stand van zaken in het dossier.

STAP 4: GEEN RESULTAAT BIJ OPZOEKINGEN IN CER

4.1. FOD FINANCIËN CONTACTEREN

Navragen bij de dienst - Patrimoniumdocumentatie of het dossier reeds gekend is bij de dienst, en de vraag stellen of de nalatenschap werd of zal worden opgeëist voor de Belgische Staat.

- *Coördinaten:* Erfloze.succ.desherecence@minfin.fed.be – tel. 0257 743 40

4.2. INDIEN ERFENIS REEDS WERD OPGEËIST DOOR BELGISCHE STAAT

Indien de erfenis door de Staat werd opgeëist kunnen de aanslagbiljetten voor leegstand en verwaarlozing aan deze administratie bezorgd worden. Eveneens melden dat de staat van de woning/gebouw voor problemen zorgt. Dit zou voor actie in het dossier kunnen zorgen. Aandringen op spoedige verkoop.

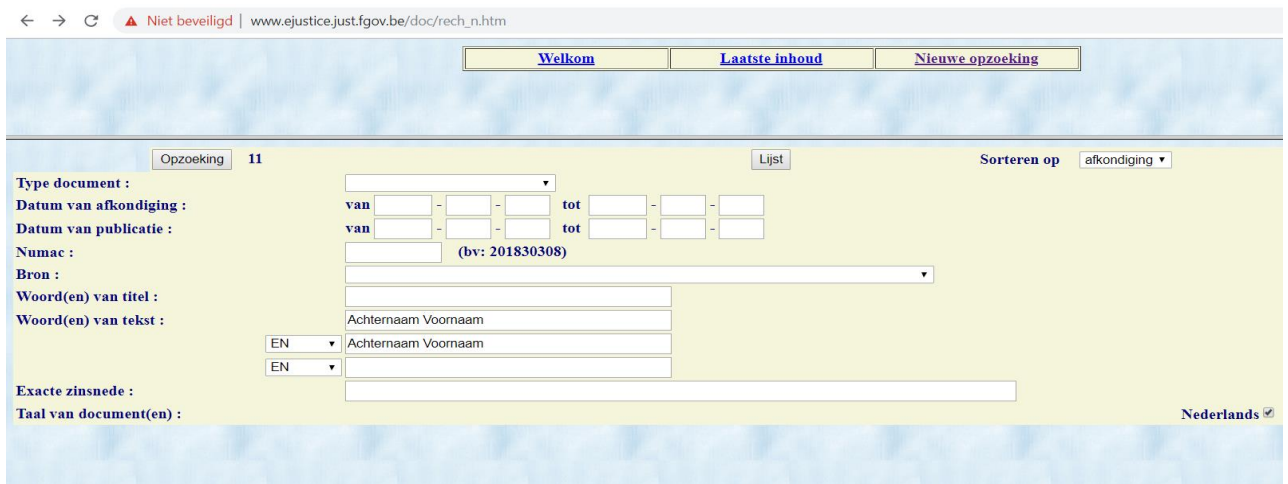
4.3. INDIEN ERFENIS NIET WERD OPGEËIST DOOR BELGISCHE STAAT

- Indien de erfenis nog niet werd opgeëist door de staat dan bezorgen we toch de gegevens aan de dienst Patrimoniumdocumentatie zodat deze de nodige opzoeken kan doen en kan nagaan wat er met de nalatenschap moet gebeuren (opeisen voor de staat of niet).
- Indien de erfenis niet wordt opgeëist – wat mogelijk is doordat er een schuldenlast op de erfenis rust – kan de gemeente/stad de procedure opstarten om zelf een curator aan te stellen. Voorgaande stappen dienen dan wel opgelijst te worden aangezien de lokale overheid ook moet aantonen dat er verder actie noodzakelijk is voor het algemeen belang.

- Dit dient te gebeuren in samenspraak met de bevoegde schepen, algemeen directeur en/of de juridische dienst van de stad/gemeente. Volgende stukken dienen te worden bezorgd:
 - bewijzen belang stad (leegstand, klachten, ...)
 - eigendomsbewijs leegstaande woning (kadastraal uittreksel)
 - de overlijdensakte of anders bewijs waaruit blijkt dat de persoon overleden is
 - een bewijs van opzoeking naar de mogelijke afstammelingen/erfgenamen (CER/staatsblad)
 - indien er erfgenamen zijn: een bewijs dat zij de nalatenschap hebben verworpen (CER/Staatsblad)

OVERZICHT VAN DE HET STAPPENPLAN NA VASTSTELLING ERFLOZE NALATENSCHAP

1. Opzoeken in bevolkingsregister of er afstammelingen zijn → geen erfgenaam = stap 2 en volgende:
2. Opzoeken in Belgisch Staatsblad of een nalatenschap erfloos is en of er reeds een curator werd aangesteld via http://www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech_n.htm



← → ↻ ⚠ Niet beveiligd | www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech_n.htm

[Welkom](#) [Laatste inhoud](#) [Nieuwe opzoeking](#)

Opzoeking 11 Lijst Sorteren op afkondiging ▼

Type document :

Datum van afkondiging : van - - tot - -

Datum van publicatie : van - - tot - -

Numac : (bv: 201830308)

Bron :

Woord(en) van titel :

Woord(en) van tekst :

EN ▼ Achternaam Voornaam

EN ▼ Achternaam Voornaam

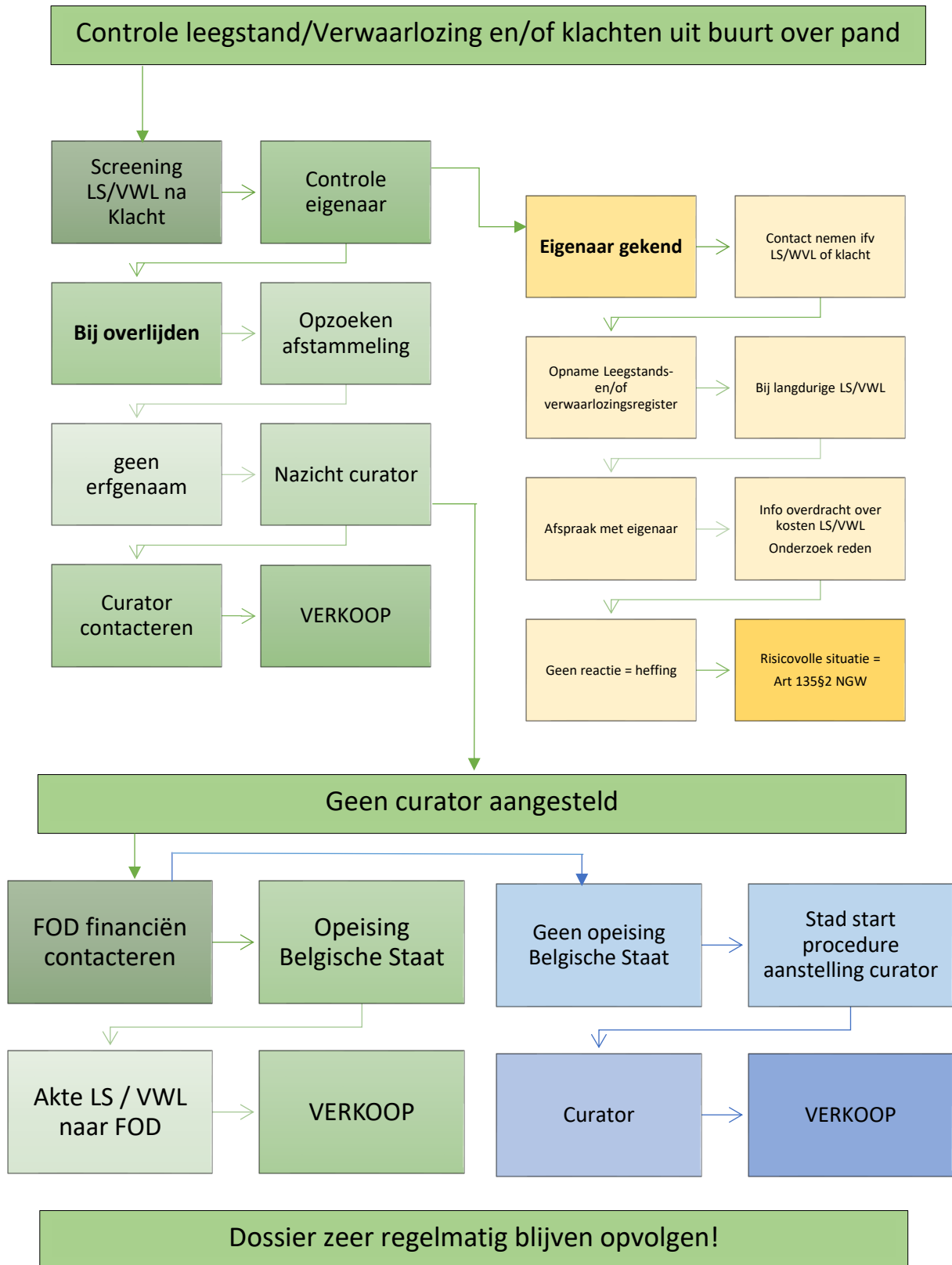
Exacte zinsnede :

Taal van document(en) : Nederlands

3. Indien niets gevonden in het Belgisch Staatsblad →vraag richten aan cer@fednot.be
4. Indien curator aangesteld → deze aanschrijven
 - a. “nalatenschap Naam Voornaam”, “p.a. Notaris/curator + adres notaris/curator”
5. Indien geen curator aangesteld →FOD Financiën contacteren:
Coördinaten: FOD Financiën - Patrimoniumdocumentatie - Kantoor Erfloze Nalatenschappen-
 Koning Albert II-laan 33 Bus 502, 1030 Brussel contacteren en vragen of de nalatenschap werd of zal worden opgeëist voor de Belgische Staat.
Coördinaten:: Erfloze.succ.desherence@minfin.fed.be – tel. 0257 743 40

6. Indien opgeëist → de administratieve akte/aanslag leegstand hiernaar versturen.
7. Indien nog niet opgeëist → gegevens toch bezorgen aan de dienst zodat deze de nodige opzoekingen kan doen en kan nagaan wat er met de nalatenschap moet gebeuren (opeisen voor de staat of niet).
8. Indien de nalatenschap niet wordt opgeëist voor de Belgische Staat → kan de stad/gemeente zelf de procedure opstarten tot het aanstellen van een curator. Dit dient te gebeuren in samenspraak met de bevoegde schepen, algemeen directeur en/of de juridische dienst van de stad/gemeente. Volgende stukken dienen te worden bezorgd:
 - bewijzen belang stad (leegstand, klachten, ...)
 - eigendomsbewijs leegstaande woning (kadastraal uittreksel)
de overlijdensakte of anders bewijs waaruit blijkt dat de persoon overleden is
 - een bewijs van opzoeking naar de mogelijke afstammelingen/erfgenamen (CER/staatsblad)
 - indien er erfgenamen zijn: een bewijs dat zij de nalatenschap hebben verworpen (CER/Staatsblad)
9. Bij de notaris-curator regelmatig navragen hoe ver het staat. **Erg belangrijk!!** Zonder navraag of druk vanuit de stad/gemeente kan dit weer voor erg lange periode aanslepen. Plan dus deze navraagmomenten in.

FLOWCHART ERFLOZE NALATENSCHAPPEN



PRAKTIJKVOORBEELDEN

In Tienen hebben we zo momenteel 4 lopende dossiers van panden zonder erfgenaam en er is 1 dossier van een verdwenen eigenaar. Huizen zonder eigenaar zijn dus geen alleenstaand geval dat maar eens per decennium voorvalt. Onderstaand het overzicht van de dossiers die lopende zijn

1. Kabbeekvest

- Opgenomen in het leegstandsregister op 8/09/2017
- Contact genomen met de notaris waar de uiterste wilsbeschikking van de overledene werd opgemaakt (adres verkregen via kantoor erfloze nalatenschappen)
- De overledene was weduwe zonder kinderen, de erfgenamen aangeduid bij testament verwierpen de nalatenschap
- De notaris liet weten dat hij niet gelast was met de uitvoering van de nalatenschap
- Opnieuw doorgegeven aan het kantoor erfloze nalatenschappen, deze lieten ons weten dat het voorlopige beheer voor de Belgische Staat zou worden aangevraagd. De vraag tot inbezitstelling werd neergelegd op 15/11/2017. Het voorlopige beheer werd verkregen bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg op 9/12/2019
- Het aanslagbiljet werd verstuurd naar het kantoor erfloze nalatenschappen
- Deze dienden bezwaar in tegen de aanslag met als motivatie dat de Belgische Staat nog niet over de definitieve inbezitstelling beschikte en dus ook nog over geen gerechtelijke volmacht beschikte om de nalatenschap aan te zuiveren met inbegrip van de verkoop van de pand. Het bezwaarschrift werd gegrond verklaard.
- Er wordt door onze dienst op regelmatige basis nagevraagd wat de stand van zaken is in deze.

2. Diestsesteenweg

- Opgenomen in het leegstandsregister op 31/01/2019
- Kantoor erfloze nalatenschappen liet ons weten dat het beheer voor de Belgische Staat niet zou worden opgeëist
- Regelmatig opzoeking gedaan in het Belgisch Staatsblad, bij publicatie van 29/03/2019 bleek dat er een curator werd aangesteld over de onbeheerde nalatenschap
- De curator werd door onze dienst aangeschreven, deze liet ons een maand later weten dat ze opdracht hadden gegeven om over te gaan tot openbare verkoop van de woning
- Bij akte verleden op 2/12/2019 werd het pand verkocht
- De nieuwe eigenaar werd over de leegstand aangeschreven

3. Kleine Bergstraat

- Aanvankelijk opgenomen in het leegstandregister op 14/04/2017 op naam van de 2 zonen van de overledene, deze lieten ons weten dat ze geen eigenaar waren van het pand omdat ze de erfenis hadden verworpen
- Door opzoeking in het Belgisch Staatsblad bleek dat er een curator werd aangesteld over de onbeheerde nalatenschap

- Daar de eerste akte LS nietig was omwille van foutieve eigenaarsgegevens werd bij administratieve akte van 30/01/2019 het pand opnieuw opgenomen in het leegstandsregister. Deze akte werd verstuurd naar de curator
- De curator is nalatig in deze en reageert niet op brieven en gesprekken met de vraag om met aandrang de overlast die dit leegstaand pand voor de buurt met zich meebrengt, te verhelpen.

4. Pastorijstraat

- Aanvankelijk opgenomen in het leegstandsregister op 31/01/2019
- Doorgegeven aan het kantoor erfloze nalatenschappen op 22/01/2019, deze lieten ons weten dat de nalatenschap nog niet werd opgeëist voor de Belgische Staat en dat ze de nodige opzoekingen zouden doen omtrent de nalatenschap
- Opnieuw navraag gedaan bij het kantoor erfloze nalatenschappen op 3/09/2019, ze lieten ons weten dat ze nog geen duidelijk zicht hadden op de nalatenschap
- Na een volgende navraag werd er ons op 8 januari 2020 gemeld dat ze via de Vlaamse belastingdienst vernomen hadden dat er nog een erfgename was, namelijk de zus van de overledene.
- Contact opgenomen met de Vlaamse belastingdienst, maar deze konden ons geen gegevens verstrekken
- Het bleek hier dus niet om een onbeheerde nalatenschap te gaan, maar om een fout in de kadastragegevens
- Intussen werden de gegevens in het kadaster aangepast en konden we de eigenaar achterhalen
- Daar de gegevens op de oorspronkelijke akte niet correct waren, was de akte nietig en diende het pand opnieuw geïnventariseerd te worden in het leegstandsregister op datum van 8/09/2020.