

Infobrochure leegstand Herenthout





Inleiding	3
1 Leegstandsregister	4
Wanneer is een woning of een gebouw leegstaand?	4
Zijn er uitzonderingen?	4
Begrip zakelijk gerechtigde	5
Hoe wordt leegstand vastgesteld?	5
Hoe kan je de vaststelling van leegstand betwisten?	6
Wat als mijn pand niet meer leegstaat? Kan ik dit laten schrappen?	7
2 Gevolgen van opname in het leegstandsregister	9
Wat zijn de gevolgen van opname in het leegstandsregister?	9
Moet ik een leegstandsheffing betalen?	10
Kom ik in aanmerking voor een vrijstelling op de leegstandsheffing? ..	10
3 Hoe leegstand voorkomen en oplossen? Wat zijn de alternatieven?	11
De woning of het gebouw opknappen en opnieuw in gebruik nemen .	11
De woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor	12
De woning of het gebouw verkopen	13
4 Meer informatie	13

Inleiding



Woningen en gebouwen staan soms gedurende lange tijd leeg. Als eigenaar van een dergelijk pand loop je niet alleen mogelijke huurinkomsten mis, maar zie je misschien ook de waarde van het pand dalen door verloedering. Dit heeft dan weer een negatieve impact op de leefomgeving en vormt een gemiste kans voor

gezinnen die op zoek zijn naar een woning.

Daarom wil de gemeente Herenthout langdurige leegstand voorkomen en de eigenaars van leegstaande panden ondersteunen om deze panden opnieuw op de woningmarkt te brengen. Zo kan de eigenaar bijvoorbeeld renovatiepremies aanvragen om zijn leegstaand pand terug in orde te brengen. Indien de leegstand daarentegen blijft aanhouden, zal de stad genoodzaakt zijn om het pand op te nemen in het leegstandsregister. Met dit leegstandsbeleid wenst de gemeente het tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen gedeeltelijk in te vullen.

In deze brochure kan je een toelichting vinden van het gemeentelijk leegstandsbeleid. 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 Leegstandsregister

Wanneer is een woning of een gebouw leegstaand?

Leegstaande woning

Een woning is elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande (bv. eengezinswoning, appartement, studentenkamer). Een woning is leegstaand indien ze gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet bewoond wordt.

Leegstaand gebouw

Een gebouw is elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat. Een gebouw is leegstaand indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw blijkt uit de stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning

Zijn er uitzonderingen?

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

- Een nieuwe woning of een nieuw gebouw kan pas als leegstaand worden geïnteriseerd indien die woning of dat gebouw 7 jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning niet in gebruik is genomen als woning of gebouw;
- Leegstaande bedrijfsruimten, in de zin van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, worden niet geïnteriseerd als leegstaand gebouw;
- Een woning die door de Vlaamse overheid geïnteriseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet geïnteriseerd als leegstaande woning.

Begrip zakelijk gerechtigde

In deze brochure wordt regelmatig gesproken over 'de eigenaar(s)' van een woning of gebouw, maar hier wordt de zakelijk gerechtigde mee bedoeld. De zakelijk gerechtigde is de persoon die beschikt over:

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

Hoe wordt leegstand vastgesteld?

Sinds 1 januari 2010 is het leegstandsbeleid een gemeentelijke bevoegdheid.

Indicaties van leegstand



Leegstand wordt vastgesteld op basis van een aantal indicaties, bijvoorbeeld het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister, het niet wind- en/of waterdicht zijn van een pand, een uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus,

Dit zijn maar enkele van de mogelijke indicaties voor leegstand. Alle indicaties voor het vaststellen

van leegstand kan je in het gemeentelijk leegstandsreglement vinden.

Administratieve akte

Op basis van bovenstaande definities en de indicaties van leegstand zal de gemeente zowel op administratief vlak als ter plaatse onderzoeken of het pand al dan niet leegstaat. Indien vastgesteld wordt dat het pand effectief leegstaat, wordt dit officieel vastgelegd in een administratieve akte. Deze administratieve akte wordt eveneens aan de eigenaar(s) bezorgd, samen met een fotodossier en een beschrijvend verslag ter motivering van de opname van je leegstaand pand in het leegstandsregister.

Hoe kan je de vaststelling van leegstand betwisten?

Indiening beroepschrift

De correcte en volledige indiening van je beroep is zeer belangrijk. Als eigenaar(s) heb je 30 dagen tijd, ingaand vanaf de dag na de ontvangst van de administratieve akte, om in beroep te gaan tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister.

Het beroep moet ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen met 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 leeg stond, met uitzondering van de eedaflegging
Voor een woning moet je kunnen aantonen dat er gedurende deze 12 maanden wel bewoning was. Voor een gebouw moet bewezen worden dat meer dan de helft van de totale oppervlakte in deze 12 maanden gebruikt werd volgens de bestemming. De eigenaar dient zelf de nodige bewijsstukken te verzamelen (bv. foto's, elektriciteitsfacturen, huurcontract ...). 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.

Een beroepschrift kan eveneens worden ingediend door een persoon die optreedt in naam van de eigenaar(s). Desgevallend voegt deze persoon bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging. Dit is niet noodzakelijk indien deze persoon optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat - stagiair.

Zolang bovenvermelde indieningstermijn van 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden. Het eerder ingediende beroepschrift wordt dan als ingetrokken beschouwd.

Na indiening van het beroepschrift, krijgt je steeds een ontvangstbewijs.

Beslissing beroep

Binnen 90 dagen, ingaand op de dag na de ontvangst van het beroepschrift, zal het college van burgemeester en schepenen, eventueel na een plaatsbezoek, over je beroep beslissen en je hiervan

op de hoogte brengen. Als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt, dan wordt het beroep niet aanvaard. Indien je beroep terecht is of indien het college van burgemeester en schepenen je te laat op de hoogte brengt van hun beslissing omtrent het beroepschrift, zal het pand niet worden opgenomen in het leegstandsregister. Indien je beroep niet correct werd ingediend, je geen beroep indient binnen de vooropgestelde termijn of het beroep niet wordt aanvaard, zal het pand opgenomen worden in het leegstandsregister en dit op datum van de administratieve akte.

Wat als mijn pand niet meer leegstaat? Kan ik dit laten schrappen?



Een gebouw of een woning kan worden geschrapt uit het leegstandsregister, indien je kan bewijzen dat het pand gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden gebruikt werd overeenkomstig zijn functie. Voor een woning moet je kunnen aantonen dat deze gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden bewoond werd. Voor een gebouw moet meer dan de

helft van de totale oppervlakte gebruikt zijn volgens de bestemming en dit gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden.

Aanvraag schrapping

De zakelijk gerechtigde (n) dient hiervoor een gemotiveerd verzoek in bij de gemeente, samen met de nodige bewijsstukken (bv. foto's, elektriciteitsfacturen, huurcontract ...). Je dient dit verzoek tot schrapping in met een aangetekende brief of door afgifte tegen een ontvangstbewijs.

De gemeente onderzoekt of er voldoende redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 2 maanden na de ontvangst van het verzoek. De gemeente kan hiervoor een plaatsbezoek uitvoeren. Indien de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt, dan wordt de aanvraag tot schrapping niet aanvaard. Het gebouw of de woning wordt geschrapt op datum van de start van het gebruik of de bewoning.

Betwisting van de beslissing

Als je niet akkoord gaat met de beslissing over het verzoek tot schrapping, kan je beroep indienen tegen deze beslissing. Als zakelijk gerechtigde(n) heb je 30 dagen tijd, ingaand vanaf de dag na de ontvangst van de beslissing, om in beroep te gaan tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping.

Het beroep moet ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen met een aangetekende brief, door afgifte tegen ontvangstbewijs, met een elektronisch aangetekende zending.

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 langer leeg staat, met uitzondering van de eedaflegging.
Voor een woning moet je kunnen aantonen dat de woning gedurende ten minste 6 opeenvolgende maanden terug bewoond wordt. Voor een gebouw moet bewezen worden dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende ten minste 6 opeenvolgende maanden terug gebruikt wordt volgens de bestemming. De zakelijk gerechtigde dient zelf de nodige bewijsstukken te verzamelen (bv. bewijs van inschrijving in het bevolkingsregister, huurcontract ...). 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.

Een beroepschrift kan eveneens worden ingediend door een persoon die optreedt in naam van de eigenaar(s). Desgevallend voegt deze persoon bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging. Dit is niet noodzakelijk indien deze persoon optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat - stagiair.

Zolang bovenvermelde indieningstermijn van 30 dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden. Het eerder ingediende beroepschrift wordt dan als ingetrokken beschouwd.

Na indiening van het beroepschrift, krijgt je steeds een ontvangstbewijs.

Beslissing beroep

Binnen 90 dagen, ingaand op de dag na de ontvangst van het beroepschrift, zal het college van burgemeester en schepenen, eventueel na een plaatsbezoek, over je beroep beslissen en je hiervan

op de hoogte brengen. Als de toegang tot het pand geweigerd of verhinderd wordt, dan wordt het beroep niet aanvaard. Indien je beroep terecht is of indien het college van burgemeester en schepenen je te laat op de hoogte brengt van zijn beslissing omtrent het beroepschrift, zal het pand worden geschrapt met als datum van schrapping de datum van het initiële verzoek tot schrapping. Indien je beroep niet correct werd ingediend, je geen beroep indient binnen de vooropgestelde termijn of het beroep niet wordt aanvaard, dan wordt het pand niet geschrapt uit het leegstandsregister.

2 Gevolgen van opname in het leegstandsregister

Wat zijn de gevolgen van opname in het leegstandsregister?

Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, geldt in principe het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht.

Recht van voorkoop

Het recht van voorkoop geeft de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente en in welbepaalde gevallen het OCMW de mogelijkheid om jouw woning of gebouw bij verkoop aan te kopen tegen de prijs die je bent overeengekomen met de koper. Deze instanties krijgen dus voorrang op de verkoop.

Sociaal beheersrecht

Het sociaal beheersrecht is bedoeld voor eigenaars die niet bereid zijn hun leegstaande woning op vrijwillige basis opnieuw op de woningmarkt te brengen. Bij uitoefening van het sociaal beheersrecht wordt een woning voor minstens 9 jaar in beheer gegeven aan de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie. Deze instantie zal de woning dan renoveren tot een kwaliteitsvolle woning en verder verhuren op de sociale woningmarkt aan de wettelijk vastgelegde huurprijzen. De termijn van 9 jaar kan verlengd worden om de kosten van de werkzaamheden te recupereren.

Moet ik een leegstandsheffing betalen?

De gemeente heeft een heffingsreglement op leegstaande woningen en gebouwen, deze werd goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 20 februari 2017. Indien de leegstand blijft aanhouden, zal je dus belast worden op het langdurig laten leegstaan van je onroerend goed. Deze heffing moet voor de 1^{ste} maal betaald worden op het moment dat de woning of het gebouw 12 maanden is opgenomen in het leegstandsregister.

Bedrag leegstandsheffing

Het bedrag van de belasting wordt forfaitair vastgesteld op:

1° 1.500,00€ voor een leegstaand gebouw;

2° voor een leegstaande woning:

a) 1.500,00€ voor een leegstaande eengezinswoning;

b) 250,00€ voor een kamer of studentenkamer;

c) 750,00€ voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

De daaropvolgende perioden wordt het basisbedrag vermenigvuldigd met het aantal termijnen van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat.

Bij de overdracht van het zakelijk recht van een gebouw of woning geldt de datum van de authentieke akte als aanvangspunt voor het berekenen van de termijnen van 12 maanden.

Beroep tegen leegstandsheffing

Het is mogelijk bezwaar in te dienen tegen de leegstandsheffing. Het bezwaar moet schriftelijk ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen binnen de 3 maanden te rekenen vanaf de 3^e kalenderdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn.

Het bewaarschrift wordt behandeld in overeenstemming met het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Kom ik in aanmerking voor een vrijstelling op de leegstandsheffing?

In een aantal gevallen kan de eigenaar van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning vrijgesteld worden van betaling van de heffing.

Bijvoorbeeld indien de belastingplichtige in een erkende ouderenvoorziening verblijft. Deze vrijstelling geldt voor een periode van maximaal 3 jaar volgend op de datum van opname; Of indien de belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrisch instelling of in een ziekenhuis. Of indien de belastingplichtige sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht. Dit zijn maar enkele van de mogelijke redenen tot vrijstelling van de leegstandsheffing. Alle vrijstellingen waarvoor je eventueel in aanmerking kan komen, staan opgelijst in het gemeentelijk heffingsreglement op leegstand.

Aanvraag vrijstelling

Je kan een vrijstelling aanvragen door middel van een gemotiveerd schrijven. Dit schrijven met de bijhorende bewijsstukken moet per aangetekend schrijven worden ingediend of tegen ontvangstmelding worden afgegeven.

De gemeente onderzoekt de aanvraag tot vrijstelling en neemt een beslissing binnen een termijn van 2 maanden na de ontvangst van de aanvraag.

De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister: het aantal jaren van opname in het leegstandsregister blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Dit betekent dat wanneer de reden tot vrijstelling wegvalt, de heffing zal berekend worden op basis van de begindatum van opname in het leegstandsregister.

3 Hoe leegstand voorkomen en oplossen? Wat zijn de alternatieven?



De woning of het gebouw opknappen en opnieuw in gebruik nemen

Zoals reeds aangehaald, streeft de gemeente ernaar om leegstaande panden opnieuw op de markt te brengen. 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. Hierna kan je de woning of het gebouw zelf terug in gebruik nemen of verhuren.

Voor de woningen en gebouwen die minder dan 4 jaar in het leegstandsregister opgenomen zijn, geldt de mogelijkheid tot het bekomen van een belastingvermindering voor renovatie-overeenkomsten, de zogenaamde mama-papa lening. Bij zo'n lening leen je geld bij familie of vrienden om de woning te verbouwen. De persoon die je geld leent, kan genieten van een belastingvermindering.

De woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor

Wil je je woning gaan verhuren, dan kan het sociaal verhuurkantoor misschien een oplossing zijn. Een sociaal verhuurkantoor huurt woningen op de private markt om ze na eventuele renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken tegen een redelijke huurprijs verder te verhuren. In de gemeente Herenthout is het sociaal verhuurkantoor ISOM actief.

Voordelen

Je woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor biedt je als eigenaar stevige voordelen:

- Het sociaal verhuurkantoor sluit als hoofdhuurder met de eigenaar een huurcontract af, waarbij het alle verantwoordelijkheden als huurder op zich neemt, net als alle administratieve beslommeringen en andere praktische problemen van het verhuren (onderhoud, afsluiten brandverzekering ...);
- De eigenaar ontvangt van het sociaal verhuurkantoor elke maand een stipte betaling van de afgesproken huurprijs, ook al staat de woning tijdelijk leeg;
- De eigenaar wordt belast op het (geïndexeerd) kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten;
- Na afloop wordt de woning in oorspronkelijke staat teruggegeven.

Contact

Voor meer informatie omtrent het sociaal verhuurkantoor ISOM kan je volgende persoon contacteren:

Contactpersoon: Tom Baeyens
Tel. 014/ 24 66 36
GSM 0491/35 71 89
E-mail tombaeyens@ocmwherentals.be

De woning of het gebouw verkopen

Een andere optie is de verkoop van het leegstaande pand.

Vermindering registratierechten

De koper van een leegstaande woning kan namelijk een vermindering van de heffingsgrondslag voor de registratierechten bekomen, waardoor het financieel interessanter wordt om dit pand te kopen. Een 1^{ste} voorwaarde is dat het gebouw of de woning bij de aankoop minder dan 4 jaar in het leegstandsregister is opgenomen. Bijkomende voorwaarden zijn dat de woning gerenoveerd wordt en dat iemand binnen 2 jaar na de registratie van de aankoopakte de woning gebruikt als hoofdverblijfplaats. Dit kan de koper zijn, maar evengoed een huurder.

Gemeente informeren omtrent de verkoop

De overdrager van het zakelijk recht moet de verkrijger bij het sluiten van de overeenkomst ervan in kennis stellen dat de woning of het gebouw is opgenomen in het leegstandsregister.

Tevens moet hij per beveiligde zending een kopie van de notariële akte bezorgen aan de gemeente, binnen 2 maanden na het verlijden van de notariële akte. Deze kopie bevat minstens de volgende gegevens:

- Naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht en zijn eigendomsaandeel;
- Datum van akte, naam en standplaats van de notaris;
- Nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of het gebouw.

Meer informatie

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

- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid,;
- 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;
- Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- Reglement inzake het leegstandsregister van gebouwen en woningen goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 20 februari 2017;
- Vestiging van een belasting op de leegstand van gebouwen en woningen goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 20 februari 2017;

Voor meer informatie kan je volgende persoon contacteren:

Contactpersoon	Guy Dens, huisvestingsambtenaar
Adres	Bouwelse Steenweg 8, 2270 Herenthout
Tel.	014/ 50 78 43
E-mail	guy.dens@herenthout.be