

BROCHURE LEEGSTAND

AARSCHOT
DIEST
SCHERPENHEUVEL-ZICHEM



Leegstand brengt verloedering met zich mee en heeft een negatieve impact op de leefbaarheid in de gemeente. Bovendien is er een groot tekort aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen. Daarom wil de gemeente eigenaars met een woning in het leegstandsregister enerzijds ondersteunen om leegstand te vermijden. Anderzijds willen ze eigenaars aanmoedigen hun woning te verhuren om zo bij te dragen aan een kwaliteitsvol woningaanbod in de regio.

Registratie van leegstand

Leegstand aanpakken is een gemeentelijke bevoegdheid en gebeurt aan de hand van een opname in het leegstandsregister. Er is een onderscheid tussen woningen en gebouwen. Een woning wordt opgenomen in het register als ze meer dan 12 maanden niet meer bewoond wordt. Een gebouw (o.a. bedrijfsruimtes < 500 m²) wordt opgenomen als minstens de helft van de oppervlakte gedurende meer dan 12 maanden niet meer in gebruik is volgens de functie van het gebouw.

De leegstand wordt beoordeeld aan de hand van één of meerdere indicaties, zoals het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister, een laag energieverbruik, een verwaarloosde indruk... Let op: ondanks inschrijving in het bevolkingsregister kan toch leegstand worden vastgesteld aan de hand van andere indicaties.

Gevolgen van de opname in het leegstandsregister

- Als je pand langer dan 12 maanden is opgenomen in het leegstandsregister moet je leegstandsbelasting betalen. De bedragen vind je in het leegstandsreglement van jouw gemeente of kan je opvragen bij je leegstandsbeheerder.
- Er rust een voorkooprecht op woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister. Als je je huis verkoopt, hebben bepaalde besturen, waaronder de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij, het recht om met voorrang je woning aan te kopen tegen de prijs die je bent overeengekomen met de koper.
- Op woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister rust een sociaal beheersrecht. De woning kan door de gemeente voor minstens negen jaar aan de eigenaar worden onttrokken. De gemeente kan de woning renoveren en tegen een sociaal tarief verhuren totdat de kosten zijn terugverdiend.

Beroep tegen opname in het leegstandsregister

Je kan tegen de vaststelling van leegstand in beroep gaan binnen de 30 dagen na ontvangst van de administratieve akte via een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs. Deze richt je aan het college van burgemeester en schepenen. In je beroep moet je duidelijk aantonen dat je woning nog steeds wordt bewoond of dat je gebouw voor meer dan de helft van de totale oppervlakte wordt gebruikt volgens de functie van het gebouw.

Je beroep moet minstens de volgende gegevens bevatten om ontvankelijk te zijn:

- ▶ naam en adres van de indiener
- ▶ adresgegevens van het pand
- ▶ het nummer van de administratieve akte
- ▶ bewijsstukken die de vaststelling van leegstand betwisten, aangevuld met een motivering waarom je niet akkoord gaat met de opname

Het college van burgemeester en schepenen beslist binnen de 90 dagen over de ontvankelijkheid en gegrondheid van het beroep en stelt de aanvrager hiervan op de hoogte via aangetekende zending.

Belasting op leegstand

Wanneer je woning of gebouw 12 maanden in het leegstandsregister is opgenomen, moet je een jaarlijkse heffing betalen. De eigenaar (of vruchtgebruiker, opstalhouder, erfpachter) moet de belasting betalen. Als de eigendom verdeeld is over meerdere personen is iedere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de heffing. De gemeente eist het bedrag bij één van hen op, waarna deze het deel waarvoor hij 'teveel' is aangesproken vervolgens zélf bij de medeschuldenaren kan opeisen.

Op elke verjaardag van de opname in het leegstandsregister word je belastingplichtig. Als je je

pand hebt overgedragen, kan het zijn dat je alsnog belasting moet betalen over de periode dat je eigenaar was. Ditzelfde kan ook gelden als je pand inmiddels is afgebroken of geschrapt werd uit het leegstandsregister.

Bezwaar tegen leegstandsbelasting

Je kan bij het college van burgemeester en schepenen bezwaar indienen tegen de belastingaanslag. Dit moet per aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs. De bezwaartermijn vind je terug op het aanslagbiljet.

Vrijstelling van leegstandsbelasting

In een aantal situaties kan je als eigenaar worden vrijgesteld van het betalen van leegstandsbelasting. Tijdens de periode van vrijstelling blijft je pand wel opgenomen in het leegstandsregister, maar hoef je (tijdelijk) geen belasting te betalen. Als de vrijstelling vervalt, moet wel weer heffing betaald worden, rekening houdend met het aantal termijnen van 12 maanden dat het pand in het leegstandsregister is opgenomen.

Een vrijstelling aanvragen doe je via het vrijstellingsformulier dat je op de gemeentelijke website kan vinden of je vraagt dit aan bij de leegstandsbeheerder. Het is van belang dat je de vrijstelling aanvraagt alvorens het pand (weer) 12 maanden op de leegstandsinventaris staat.

Een lijst van mogelijke vrijstellingen vind je in het leegstandsreglement.

Schrapping uit het leegstandsregister

Vanaf het moment dat de woning opnieuw zes maanden ononderbroken bewoond is of het gebouw weer voor zes maanden ononderbroken voor meer dan de helft in gebruik werd genomen, kan je een schrapping van de leegstandsinventaris aanvragen. Het pand kan ook van de inventaris geschrapt worden nadat het gesloopt werd en het puin verwijderd werd.

Schrapping moet je zelf aanvragen via het schrappingsformulier dat je op de gemeentelijke website vindt of kan verkrijgen bij je leegstandsbeheerder.

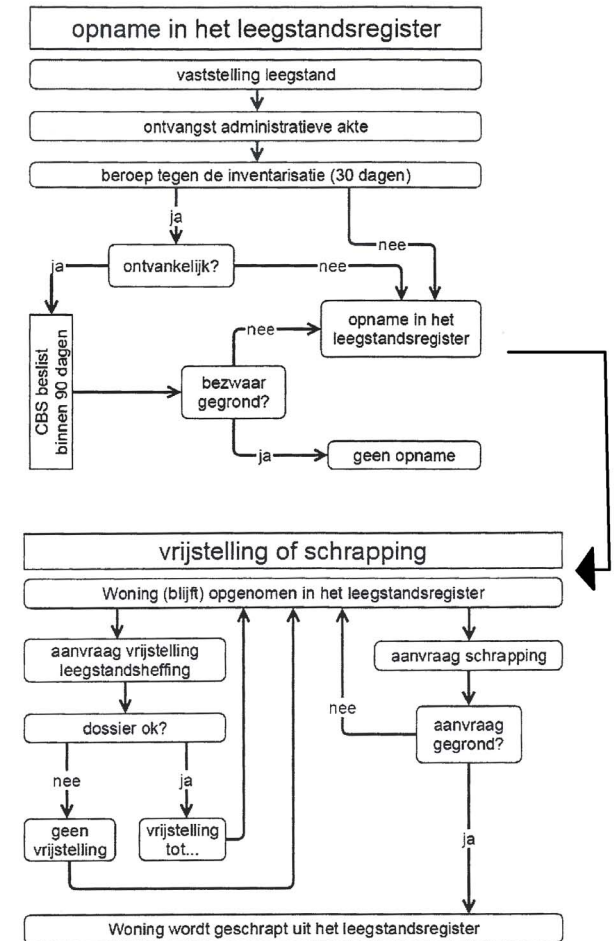
Manieren om leegstand te voorkomen

- Je kan het pand opnieuw in gebruik nemen door er bv. zelf te gaan wonen of het te verhuren. Als hiervoor eerst renovatiewerken nodig zijn, kan je mogelijk beroep doen op premies en fiscale voordelen. Neem voor meer info hierover contact op met het woonloket van je gemeente.
- Als renoveren niet meer zinvol is, kan sloop een optie zijn.
- Je kan de woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Zij huren woningen en appartementen op de private markt om ze (na eventuele renovatiewerken) verder te verhuren tegen een redelijke huurprijs; Kwetsbare gezinnen en bewoners krijgen voorrang. Eigenaars die hun woning via een sociaal verhuurkantoor verhuren kunnen genieten van een aantal voordelen. Bij interesse kan je vrijblijvend contact opnemen met het woonloket.
- Je kan het pand verkopen.

Verkoop van een leegstaand pand

De verkoper is verplicht de koper in kennis te stellen van een opname in het leegstandsregister. De verkoper is tevens verplicht om de overdracht zo snel mogelijk aan de gemeente te melden via het toesturen van een kopie van de verkoopakte aan de leegstandsbeheerder. Als de verkoper dit niet doet binnen de termijn vermeld in het leegstandsreglement, wordt hij nog steeds als belastingplichtige beschouwd voor de leegstandsbelasting. Dit kan niet betwist worden.

Overzicht van de leegstandsprocedure



Wens je meer te weten over de gevolgen van inventarisatie, mogelijke vrijstellingen of manieren om leegstand te voorkomen? Aarzel dan niet om contact op te nemen met je leegstandsbeheerder:

leegstand.diest@igo.be 0473 / 85 97 70

Deze brochure geeft een vereenvoudigde weergave over het laatst goedgekeurde gemeentelijk leegstandsreglement. Enkel de regelgeving en het gemeentelijk leegstandsreglement zijn rechtsgeldig.