



Infobrochure leegstand Stad Herentals



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? Hoeveel bedraagt deze?.....	9
--	---

Kom ik in aanmerking voor een vrijstelling op de leegstandsheffing?.....	Fout! Bladw
--	--------------------

Kom ik in aanmerking voor een vermindering op de leegstandsheffing?	10
---	----

3 Hoe leegstand voorkomen en oplossen? Wat zijn de alternatieven?	12
--	-----------

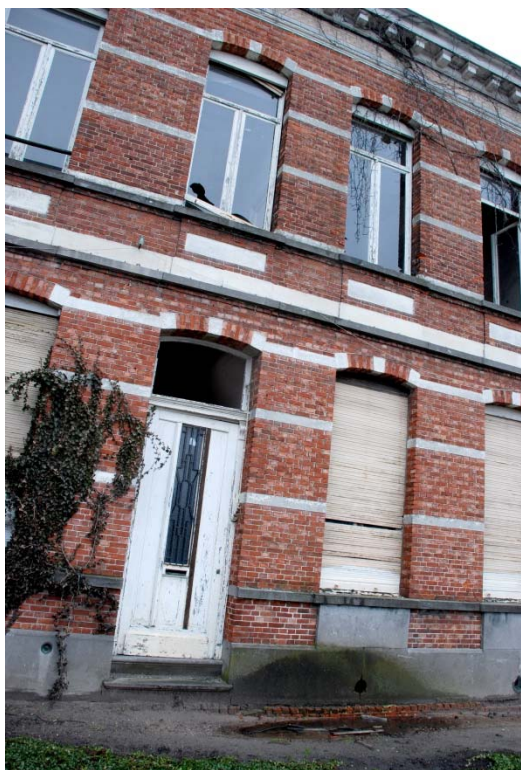
De woning of het gebouw opknappen en opnieuw in gebruik nemen	12
---	----

De woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor	12
---	----

De woning of het gebouw verkopen	13
--	----

4 Meer informatie	14
--------------------------------	-----------

Inleiding



Woningen en gebouwen staan soms gedurende lange periode 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 stad langdurige leegstand voorkomen en de eigenaars van leegstaande panden stimuleren om deze panden opnieuw op de woningmarkt te brengen. Zo kan je als eigenaar bijvoorbeeld renovatiepremies aanvragen om je leegstaande 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 en eventueel een leegstandsheffing op te leggen. Met dit leegstandsbeleid wenst de stad het tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen gedeeltelijk in te vullen.

In deze brochure vind je een toelichting 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, omgevingsvergunning

Zijn er uitzonderingen?

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

- Een nieuwe woning of een nieuw gebouw kan pas als leegstaand worden geïnventariseerd indien die woning of dat gebouw 7 jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning 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 (minimale perceelsoppervlakte van 500 m²), worden niet geïnventariseerd als leegstaand gebouw;
- Een woning die door de Vlaamse overheid geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet geïnventariseerd als leegstaande woning.

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 leegstand vastgesteld?

Sinds 1 januari 2010 is het leegstandsbeleid een gemeentelijke bevoegdheid geworden. De stad Herentals heeft de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister overgedragen aan de Intergemeentelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK). Concreet wil dit zeggen dat IOK de vaststelling van leegstand, de opmaak en het bijhouden van het leegstandsregister, de beroepsprocedure en de aanvragen tot schrapping op zich neemt. De leegstandsheffing en de vrijstellingen blijven echter een bevoegdheid van de stad zelf.

Indicaties van leegstand

Leegstand wordt vastgesteld op basis van (de combinatie 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. Alle indicaties voor het vaststellen van leegstand kan je in het gemeentelijk leegstandsreglement vinden.



Administratieve akte

Op basis van bovenstaande definities van een leegstaand gebouw/een leegstaande woning en de indicaties van leegstand zal IOK zowel op administratief vlak als ter plaatse onderzoeken of het pand al dan niet leegstaat. Indien IOK vaststelt dat het pand leegstaat, wordt dit vastgelegd in een administratieve akte. IOK bezorgt deze administratieve akte aan alle zakelijk gerechtigde(n), samen met een fotodossier en een beschrijvend verslag ter motivering van de opname van het leegstaand pand in het leegstandsregister.

Hoe kan je de vaststelling van leegstand betwisten?

Indiening beroepschrift

Als je niet akkoord gaat met de opname van het pand in het leegstandsregister, 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 (ingaaend op de 3^{de} 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 leegstandsregister.

Hiervoor bezorg je het beroepschrift aan de raad van bestuur 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 kadastergegevens 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 eed);
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. Je dient hiervoor zelf de nodige bewijsstukken te verzamelen (bv. huurcontract met betalingsbewijzen ...). 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 de raad van bestuur 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 leegstandsregister. 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 leegstandsregister en dit op datum van de administratieve akte.

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



Een woning kan geschrapt worden uit het leegstandsregister indien je kan aantonen dat deze gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden bewoond werd.

Een gebouw kan geschrapt worden uit het leegstandsregister indien je kan aantonen dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gebruikt werd overeenkomstig de functie en dit gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden.

Ook voor een gesloopt pand en een pand waarvoor een functiewijziging bekomen werd, kan je een schrapping aanvragen. Hiervoor volg je onderstaande procedure.

Aanvraag schrapping

Indien je een schrapping van uw pand uit het leegstandsregister wenst aan te vragen, kan je hiervoor een gemotiveerd verzoek indienen bij IOK, samen met de nodige bewijsstukken (bv. sloop, minimaal 6 maanden inschrijving in bevolkingsregister...). 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. Op deze manier ben je zeker dat je aanvraag de nodige gegevens bevat.

IOK onderzoekt of er voldoende redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister 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 geschrapt op datum van de start van het gebruik of de bewoning.

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 de raad van bestuur 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. Op deze manier 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 de raad van bestuur 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 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 bepaalde instanties (onder meer een sociale huisvestingsmaatschappij en de stad) 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.

Hierop worden enkele uitzonderingen voorzien. Deze uitzonderingen kan je terugvinden in artikel 85, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Sociaal beheersrecht

Het sociaal beheersrecht is bedoeld voor zakelijk gerechtigde(n) 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 stad, 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? Hoeveel bedraagt deze?

De stad Herentals heeft een heffingsreglement op leegstaande woningen en gebouwen. 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 leegstandsheffing bedraagt:

- 1° 1.500 euro voor een leegstaand gebouw;
- 2° Voor een leegstaande woning:
 - a) 1.500 euro voor een eengezinswoning;
 - b) 500 euro voor een kamer;
 - c) 1.500 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning in het leegstandsregister staat, wordt de belasting vermeerderd met:

1° 1.500 euro voor een leegstaand gebouw;

2° Voor een leegstaande woning:

a) 1.500 euro voor een eengezinswoning;

b) 500 euro voor een kamer;

c) 1.500 euro voor elke andere woning dan deze vermeld onder a) en b).

Voor elke bijkomende nieuwe termijn van 12 maanden volgende op de vijfde verjaardag van de opnamedatum in het leegstandsregister worden dezelfde bedragen toegepast als na de vijfde verjaardag.

Betaling leegstandsheffing

De heffing moet betaald worden door de zakelijk gerechtigde(n). 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 leegstandsheffing

Het is mogelijk bezwaar in te dienen tegen de leegstandsheffing. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals waar het pand gelegen is en dit binnen de 3 maanden (ingaaend op de 3^e 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 leegstandsheffing?

In een aantal gevallen kan je als zakelijk gerechtigde van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning vrijgesteld worden van betaling van de heffing. Bijvoorbeeld indien je in een erkende ouderenvoorziening verblijft, indien het pand gerenoveerd wordt... . Alle vrijstellingen waarvoor je eventueel in aanmerking kan komen, staan opgelijst in het gemeentelijk heffingsreglement op leegstand.

Aanvraag vrijstelling

Je kan een vrijstelling aanvragen bij de stad Herentals:

Contact	Dienst Omgeving
Adres	Augustijnenlaan 30, 2200 Herentals
Tel.	014-28 50 50
E-mail	info@herentals.be

Kom ik in aanmerking voor een vermindering van de leegstandsheffing?

De belastingplichtige kan een vermindering van de belasting krijgen bij een tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap, wanneer het pand gelegen is in het kernwinkelgebied van de stad¹. Meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het leegstaande gebouw moet voor minimum 1 maand en maximum minder dan 6 maanden in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandelsactiviteit of het bedrijf van een ambachtsman en waarbij er een rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek.

De belastingvermindering kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het college van burgemeester en schepenen. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een belastingvermindering moet hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen.

Het verschuldigde tarief van het betreffende aanslagjaar wordt verminderd met X/12e van het verschuldigde tarief. Hierbij is X het aantal volle maanden van het tijdelijk gebruik. X kan nooit minder zijn dan 1 en nooit groter zijn dan 5.

De belastingvermindering heeft geen impact op de opname van het gebouw of de woning in het register van leegstaande woningen en gebouwen. De anciënniteit van opname in het register blijft doorlopen tijdens de periode van belastingvermindering.

¹ Kernwinkelgebied: het gebied bestaande uit de Grote Markt, het Hofkwartier, de Zandstraat (tot aan de Zandpoort) en Bovenrij (tot aan de Bovenpoort).

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 stad ernaar om leegstaande panden opnieuw op de markt te brengen. De stad 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 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. Een bijkomende voorwaarde voor dergelijke lening is het betrekken van de gerenoveerde woning als hoofdverblijfplaats gedurende minimaal 8 jaar en dit door minstens één van de kredietnemers.

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.

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 besommeringen 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;
- 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 37
 E-mail info@isom.be

De woning of het gebouw verkopen

Een andere optie is de verkoop van het leegstaande pand.

Desgevallend ben je (als verkoper) verplicht om de potentiële koper op de hoogte te brengen van het feit dat het pand opgenomen is in het leegstandsregister.

Stad Herentals informeren omtrent de verkoop

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

Berekening leegstandsheffing 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 leegstandsheffing (en niet de volledige termijn vanaf de opnamedatum van het pand).

Recht van voorkoop

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

Het recht van voorkoop geeft bepaalde instanties (onder meer een sociale huisvestingsmaatschappij en de stad) 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.

Hierop worden enkele uitzonderingen voorzien. Deze uitzonderingen kan je terugvinden in artikel 85, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

4 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, inzonderheid artikel 2.2.6;
- 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;
- Leegstandsreglement goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 2 juli 2019;
- Heffingsreglement leegstand goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 2 juli 2019.

Voor meer informatie omtrent de vaststelling van leegstand, de opmaak en het bijhouden van het leegstandsregister, de beroepsprocedure, de aanvraag tot schrapping en de mogelijke oplossingen voor leegstand kan je IOK contacteren:

Contact	Dienst Wonen
Adres	IOK, Antwerpseweg 1, 2440 Geel
Tel.	014/ 58 09 91
E-mail	leegstand@iok.be

Voor vragen omtrent de heffing en eventuele vrijstellingen voor deze heffing kan u de stad Herentals contacteren:

Contact	Dienst Omgeving
Adres	Augustijnenlaan 30, 2200 Herentals
Tel.	014-28 50 50
E-mail	info@herentals.be