



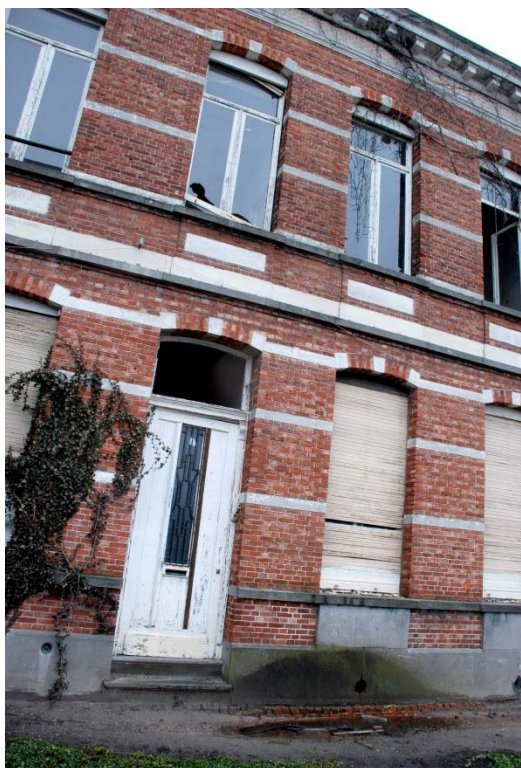
Infobrochure leegstand Gemeente Rijkevorsel





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
3 Hoe leegstand voorkomen en oplossen? Wat zijn de alternatieven?	10
De woning of het gebouw opknappen en opnieuw in gebruik nemen.....	10
De woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor	10
De woning of het gebouw verkopen.....	11
4 Meer informatie	12

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 gemeente 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 gemeente 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 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 gemeente Rijkevorsel 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 gemeente 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 het directiecomité 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 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 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 (ingaaud de dag na de ontvangst van het beroepschrift) zal het directiecomité 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 (ingaaud 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 (ingaaud 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 het directiecomité 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 (ingaaud op de dag na de ontvangst van het beroepschrift) zal het directiecomité 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 gemeente) 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 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? Hoeveel bedraagt deze?

De gemeente Rijkevorsel heeft momenteel geen heffing op leegstaande panden. Dit betekent dat je niet wordt belast op het langdurig leeg laten staan van het onroerend goed. De gemeente kan echter beslissen om de komende jaren alsnog een heffing in te voeren.

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 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 **Noorderkempen** kan je volgende persoon contacteren:

Contactpersoon: Sara Vallers
Tel. 014/ 44 26 72
E-mail svkknk.coord@skynet.be

De woning of het gebouw verkopen

Een andere optie is de verkoop van het leegstaande 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 leegstandsregister. De koper verkrijgt mogelijks zelfs een financieel voordeel door een leegstaand pand aan te kopen.

Vermindering registratierechten

De koper van een leegstaande woning komt (onder bepaalde voorwaarden) namelijk in aanmerking voor een vermindering van de heffingsgrondslag voor de registratierechten, waardoor het financieel interessanter wordt om het pand te kopen. Een 1^{ste} voorwaarde hiervoor 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.

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 houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997;
- Leegstandsreglement goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 27 maart 2017;

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 volgende persoon contacteren:

Contactpersoon	Dirk Poelmans
Adres	IOK, Antwerpseweg 1, 2440 Geel
Tel.	014/ 58 09 91
E-mail	leegstand@iok.be