

Er wordt ook een vrijstelling van belasting toegekend

- van 3 jaar als je de woning of het gebouw aan het renoveren bent en hiervoor een stedenbouwkundige vergunning hebt bekomen (vanaf de datum van de vergunning); (\*)
- van 1 jaar indien je kan aantonen dat je een stedenbouwkundige vergunning hebt aangevraagd vanaf de datum van de verjaardag van de inventarisatie mits de stedenbouwkundige vergunning achteraf wordt afgeleverd; (\*)
- van maximum 3 jaar voor niet-vergunningsplichtige renovatiewerken met voorlegging van een renovatienota; (\*)

(\*) Deze vrijstellingen kunnen gecombineerd worden voor zover de totale vrijstellingsperiode niet meer dan 4 jaar bedraagt.

(\*) Voor woningen en gebouwen die beschermd zijn als monument worden deze vrijstellingen telkens met 1 jaar verlengd wanneer wordt aangetoond dat de nodige renovaties worden uitgevoerd.

### Leegstand voorkomen

#### **De woning of het gebouw opknappen en opnieuw in gebruik nemen:**

De gemeente stimuleert eigenaars om hun pand terug in goede staat te brengen door te verwijzen naar de verschillende premies waarvoor de eigenaar in aanmerking kan komen. Wil je advies over de premies waarvoor je in aanmerking kan komen bij het renoveren van je woning, neem dan contact op met **Habito Woonwinkel**.

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 renovatieovereenkomsten, de zogenaamde "mama- en papalening". Bij zo'n lening leen je geld bij familie of vrienden om de woning te verbouwen. De persoon die jou het 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.

#### **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 besloemingen en andere praktische problemen van het verhuren (onderhoud, afsluiten brandverzekering, ...);

- de eigenaar wordt belast op het (geïndexeerd) kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten;
- na afloop van de huurovereenkomst wordt de woning in oorspronkelijke staat teruggegeven.

#### **De woning of het gebouw verkopen:**

Een andere optie is de verkoop van het leegstaande pand.

De koper van een leegstaande woning kan een **vermindering van de belastingsgrondslag voor de registratierechten** bekomen, waardoor het financieel interessanter wordt om dit pand te kopen.

### Schrapping uit het leegstandsregister

Binnen de 14 dagen na de wederingebruikname dient een "aangifte tot wederingebruikname" te worden gedaan.

Van zodra de woning of het gebouw gedurende 6 maanden in gebruik is overeenkomstig de functie, kan de schrapping aangevraagd worden.

Een **woning** wordt uit het leegstandsregister geschrapt als je bewijst dat de woning al zes maanden ononderbroken (terug) bewoond is.

Een **gebouw** wordt uit het leegstandsregister geschrapt, als je bewijst dat het gebouw de laatste zes maanden voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte in gebruik is overeenkomstig de bestemming

**Habito Woonwinkel**  
intergemeentelijke samenwerking wonen  
Heuvelland-Poperinge-Vleteren  
Sociaal Huis Poperinge  
Veurnestraat 22  
8970 Poperinge

**Deze folder geeft een vereenvoudigde uitleg over het laatst goedgekeurde gemeentelijk leegstandsreglement.**

**Enkel de regelgeving en het gemeentelijk belastingreglement zijn rechtsgeldig.**

042017



**Habito**  
woonwinkel.be

Heuvelland | Poperinge | Vleteren



brochure  
**leegstand**

Een huis of gebouw dat jarenlang leeg staat in de buurt, dat vindt niemand leuk.

Langdurige leegstand brengt verloedering met zich mee en heeft een negatieve impact op de leefbaarheid van de stad of gemeente.

Bovendien is er een groot tekort aan kwaliteitsvolle, betaalbare woningen.

**Daarom willen Heuvelland, Poperinge en Vleteren met de opmaak van het gemeentelijk leegstandsregister het aantal kwalitatieve woningen op de woningmarkt uitbreiden.**

## Leegstand

Met “**leegstand**” wordt bedoeld:

ofwel een **woning** die sinds meer dan 12 maanden niet bewoond is of niet in gebruik is overeenkomstig de woonfunctie;

ofwel een **gebouw** waarbij minstens 50% van de totale oppervlakte sinds meer dan 12 maanden niet in gebruik is volgens de functie van het gebouw.

Het “**gemeentelijk leegstandsregister**” is een lijst van leegstaande woningen en gebouwen.

De “**houder van het zakelijk recht**” is de persoon die beschikt over:

- de volle eigendom (dit is de eigenaar);
- het vruchtgebruik;
- het recht van opstal (grond is eigendom, maar iemand anders heeft er een huis op gebouwd);
- erfpacht;

en dus de verantwoordelijkheid heeft over de woning of het gebouw.

**Alle houders van een zakelijk recht (eigenaars of mede-eigenaars) worden per aangetekende zending op de hoogte gebracht van de opname in het leegstandsregister.**

Deze aangetekende zending bevat:

- een **technisch verslag** met aanduiding van de indicaties van leegstand;
- een **fotodossier**;
- een **administratieve akte**. Dit is een officiële verklaring van vaststelling van leegstand.

De opname in het leegstandsregister heeft verschillende mogelijke gevolgen:

- het OCMW of een sociale huurmaatschappij kan bij de verkoop van de woning of het gebouw het recht op voorkoop verkrijgen;
- je moet een gemeentelijke belasting betalen;
- je kan een „mama- en papalening” krijgen als je de woning renoveert;
- bij verkoop kan de koper een vermindering krijgen van de registratierechten.

Als je niet akkoord gaat met de opname in het leegstandsregister, kan je hiertegen in **beroep** gaan.

Je schrijft hiervoor **binnen de 30 dagen na ontvangst** van de kennisgeving tot opname in het gemeentelijk.

Je brief bevat minstens de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de referentie of het dossiernummer van de administratieve akte waarop je beroep betrekking heeft;
- één of meer bewijsstukken die de vaststelling betwisten en een motivering waarom je niet akkoord gaat met de opname.

Binnen negentig dagen wordt uitspraak gedaan over het beroep en wordt de beslissing meegedeeld aan de houder van het zakelijk recht of de indiener.

## Belasting

Voor gebouwen en of woningen die langdurig opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister dient er een belasting te worden betaald door de volle eigenaars, de houders van een recht van opstal of van erfpacht of door de vruchtgebruikers.

Deze belasting is verschuldigd op de inventarisatiedatum en daarna telkens op de verjaardag van de inventarisatie.

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Inventarisatiedatum      | 1500 € |
| Na 12 maanden            | 3000 € |
| Na 24 maanden            | 4500 € |
| Na 36 maanden            | 6000 € |
| Na 48 maanden en later * | 7500 € |

\* Na 48 maanden blijft de belasting behouden op 7500 €.

## Vrijstelling van belasting

Doordat in een zeer groot aantal gevallen vrijstellingen van belasting worden toegekend, wordt er enkel een belasting betaald voor woningen en/of gebouwen waarvoor de eigenaars geen enkele inspanning doen om de woning te verbeteren.

*Er wordt **een vrijstelling van belasting** toegekend:*

- van 1 jaar bij de opname in het leegstandsregister;
- van 2 jaar als je bent opgenomen in een rust-huis voor zover je de laatst gedomicilieerde bewoner was;
- van 3 jaar indien de handelsbekwaamheid van de eigenaar is ingeperkt, voor zover deze de laatst gedomicilieerde bewoner was;
- van 2 jaar als je sinds minder dan 1 jaar, voorafgaand aan de inventarisatie, eigenaar van de woning of het gebouw bent geworden;
- van 1 jaar indien je als eigenaar of zakelijk gerechtigde betrokken bent bij een gerechtelijke of minnelijke vereffening en verdeling van een huwgemeenschap en of nalatenschap;
- als de woning of het gebouw
  - ♦ zal worden onteigend;
  - ♦ vernield of beschadigd is door een ramp (3 jaar vanaf de datum van de ramp);
  - ♦ niet kan gebruikt worden omwille van een verzegeling in het kader van een gerechtelijke procedure gedurende de duur van de procedure;
  - ♦ gerenoveerd wordt met het oog op een verhuring via het SVK of een andere sociale woonorganisatie;(art. 18 &2 van de Vlaamse Wooncode)
  - ♦ voorwerp uitmaakt van een ruimer stads- of dorpsontwikkelingsplan in samenwerking met publieke en of private partners voor de duur van de opmaak van het planologisch kader;
- als de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, het SVK of een sociale woonorganisatie het sociaal beheersrecht verkregen hebben over de woning of het gebouw; (art. 90 van de Vlaamse Wooncode)