

Wat kan u doen ?

Blijf niet bij de pakken zitten, en pak de leegstand aan !

Hoe kunt u de leegstand wegwerken ? We geven u enkele denkpistes.

DE WONING (OPKNAPPEN EN) OPNIEUW IN GEBRUIK NEMEN

Vraag naar de verschillende premies die kunnen helpen om de woning terug in goede staat te brengen. Het wooninfopunt helpt u graag verder.

DE LEEGSTAANDE WONING VERKOPEN OF SCHENKEN

Soms is het niet mogelijk om te renoveren. In dergelijke gevallen kunt u een verkoop of schenking overwegen. Op deze manier verlicht de druk op de woningmarkt en krijgen (jonge) gezinnen meer kansen op het vinden van een betaalbare woning. Nieuwe eigenaars krijgen automatisch een vrijstelling voor het eerste heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

VERHUREN ZONDER ZORGEN

Indien u de woning wenst te verhuren, dan kan het **sociaal verhuurkantoor** een oplossing bieden. Een SVK huurt woningen op de private huurmarkt en verhuurt ze verder door.

Het SVK is hoofdverhuurder en bijgevolg verantwoordelijk voor **alle huurdersverplichtingen**, zoals een stipte betaling (ook al staat de woning leeg), een degelijk onderhoud van de woning, afsluiten van de nodige verzekeringen...

Bijkomend voordeel: de eigenaar die verhuurt aan een SVK en zijn woning verbetert, kan rekenen op een aantal **financiële steunmaatregelen** van de overheid, zoals de **Vlaamse renovatiepremie**.

Ook het sociale isolatie-programma van Fluvius komt tussen bij isolatie-werken (dak, glas, muur), waardoor de lasten voor de eigenaar minimaal zijn.

DE WONING VERHUREN

U kunt de woning via de private huurmarkt ter beschikking stellen. Zorg ervoor dat de woning conform is aan de minimale kwaliteitsvereisten.

TIP: een **conformiteitattest** kan u deze garantie bieden. Meer info bij het wooninfopunt.

Meer informatie ?

Voor meer informatie kunt u terecht bij de dienst Wonen in West-Limburg

Wonen in West-Limburg

Gemeenteplein 13
3560 Lummen
Tel. 013 390 545-529
info@woneninwestlimburg.be

SVK Midden-Limburg:

Tel. 011 73 64 83

Gemeentelijk reglement

Deze folder bevat een vereenvoudigde voorstelling van het goedgekeurde reglement. Alleen de officiële reglementering heeft rechtskracht en kunt u raadplegen via de gemeentelijke website of verkrijgen bij Wonen in West-Limburg.

UW WONING EN/OF GEBOUW STAAT LEEG. WAT NU ?

Toelichtingsbrochure Leegstand

Geen leegstand = een gezellige, nette buurt !

Wat is leegstand ?

Een woning of gebouw is leegstaand als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden:

- de woning niet bewoond of gebruikt is volgens haar bestemming;
- het gebouw voor meer dan de helft van de vloeroppervlakte niet effectief benut is;
- en nieuwe woning binnen de zeven jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning niet in gebruik is.

Wat is het leegstandsregister ?

Het is de **gemeentelijke administratie** die onderzoek doet naar de leegstand van woningen en gebouwen, op basis van vaststellingen. Als de woondienst vermoedt dat uw woning leeg staat, krijgt u een brief met een administratieve akte en het technisch verslag van leegstand.

Wat als u het niet eens bent met de leegstand?

U heeft **dertig dagen** om beroep aan te tekenen bij het college van burgemeester en schepenen. U moet dit beroep motiveren en aangetekend versturen binnen de dertig dagen nadat u de brief ontving.

U kunt in uw beroep het volgende doen:

- Bewijzen dat de woning of het gebouw niet leeg staat en gebruikt wordt volgens zijn functie;
- Bewijzen dat de woning of het gebouw gesloopt is;
- Bewijzen dat u niet de eigenaar bent.

Het college van burgemeester en schepenen heeft drie maanden tijd om een beslissing te nemen. Als u mondeling gehoord wil worden moet u dat in uw verzoekschrift vermelden.

Welke gevolgen heeft de inventarisatie ?

Het is natuurlijk de bedoeling dat er aan de leegstand zo snel mogelijk een einde wordt gemaakt. Indien de woning / het gebouw een jaar op het leegstandsregister staat, zal u als eigenaar vanaf dan jaarlijks **een heffing moeten betalen**, tenzij u een vrijstelling heeft gekregen.

Er rust ook een **recht van voorkoop** op elke geïnventariseerde woning. Dat betekent dat bepaalde besturen (de sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente en eventueel ook het OCMW) het recht hebben om bij een geplande verkoop de woning aan te kopen tegen de afgesproken prijs.

Bovendien kan onder bepaalde voorwaarden een **sociaal beheersrecht** op uw woning worden ingesteld.

Hoeveel bedraagt de gemeentelijke heffing ?

De heffing is verschuldigd bij elke verjaardag van de inventarisatie en bedraagt voor een woning:

- Na 1 jaar: 1100 euro
- Na 2 jaar: 2200 euro
- Na 3 jaar: 3300 euro
- Na 4 jaar en volgende: 4400 euro.

De startdatum van opname op het leegstandsregister is altijd gelijk aan de datum van de administratieve akte van leegstand.

Wanneer heeft u recht op een vrijstelling van heffing ?

Als u een vrijstelling van heffing krijgt, blijft uw woning geïnventariseerd, maar wordt u vrijgesteld van heffing. Dat betekent dat u voor de periode van vrijstelling geen heffing moet betalen.

In volgende situaties heeft u recht op een vrijstelling van heffing:

- U bent langdurig opgenomen (bvb rusthuis);
- U bent nieuwe eigenaar van een geïnventariseerde woning;
- De woning is leegstaand geworden door overmacht; buiten de wil van de eigenaar;
- De eigenaar heeft een stedenbouwkundige vergunning voor renovatiewerken;
- De eigenaar heeft een vergunning voor stabiliteit- en sloopwerkzaamheden;
- De eigenaar legt een renovatie-nota voor.

De voorwaarden staan vermeld in het gemeentelijk reglement. Aanvragen via het '**aanvraagformulier voor vrijstelling**'.

Wanneer moet u geen belasting (meer) betalen ?

Een woning wordt geschrapt zodra iemand de woning zes maand lang onafgebroken bewoont, een gebouw zodra werd aangetoond dat het sinds een half jaar werd aangewend conform de functie.

Als eigenaar moet u zelf de schrapping aanvragen !

Richt uw schrijven met de nodige bewijsstukken naar Wonen in West-Limburg.

Wat moet u doen als u de woning verkoopt ?

U moet de koper voorafgaand aan de eigendomsoverdracht op de hoogte brengen van de inventarisatie.

Opgelet: U of uw notaris moet de dienst Wonen in West-Limburg binnen zeven dagen na eigendomsoverdracht op de hoogte brengen van de verkoop. Maak hierover goede afspraken met uw notaris, want als deze kennisgeving niet (tijdig) gebeurt zal u nog steeds als belastingplichtige beschouwd worden voor de eerste heffing die na de verkoop wordt opgelegd.