

Infobrochure leegstand

Gemeentelijk reglement inzake inventaris van en belasting op leegstand van woningen en gebouwen

dd. 27/06/2022



Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Begrip zakelijk gerechtigde	2
1.2. Begrip beveiligde zending	2
2. Leegstand en het leegstandsregister	2
2.1. Wat is 'leegstand'?	2
2.2. Opname in het leegstandsregister	2
2.3. Vermoedensbrief	4
2.4. Kennisgeving opname in het leegstandsregister	4
2.5. Beroep tegen opname in het leegstandsregister	4
2.6. Schraping uit het leegstandsregister	5
3. Gevolgen van opname in het leegstandsregister	6
3.1. Gemeentelijke belasting	6
3.2. Recht van voorkoop	6
3.3. Verlaagde tarieven registratiebelasting bij aankoop van de enige eigen woning	7
3.4. Sociaal beheersrecht	6
4. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen	7
4.1. De belastingplichtige	7
4.2. Het tarief van de belasting	7
4.3. Het bezwaar tegen de belasting	8
5. Vrijstelling van belasting	8
5.1. Wat zijn 'vrijstellingen'?	8
5.2. Vrijstelling van de belastingplichtige	9
5.3. Vrijstelling van de woning of het gebouw	9
5.4. Vrijstelling voor sociale woonprojecten	11
6. Leegstand voorkomen en oplossen	11
6.1. De woning of het gebouw opknappen en gebruiken	11
6.2. De woning verhuren aan het sociaal verhuurkantoor (SVK)	11
6.3. De woning of het gebouw verkopen	12
6.4. De woning of het gebouw afbreken	12
7. Veelgestelde vragen	12
7.1. Mijn huurder wil zich niet inschrijven, wat nu?	12
7.2. Mijn pand staat niet meer leeg, wat nu?	13
7.3. Overige vragen	13

1. Inleiding

Leegstand is nadelig voor u als eigenaar, maar ook voor de gemeente waarin deze woning gelegen is als voor de omwonenden.

Wanneer het pand gedurende lange tijd leegstaat loopt u als eigenaar eerst en vooral mogelijke huurinkomsten mis. Daarnaast zorgen verwaarlozing en verkrotting voor een waardevermindering van uw pand, waardoor de opbrengst bij verkoop daalt.

Ten tweede hebben leegstaande panden een negatieve impact op de buurt, wat de uitstraling van de gemeente aantast.

Tot slot leidt leegstand tot een gemiste kans voor gezinnen die op zoek zijn naar een geschikte woning.

De gemeente Hechtel-Eksel wil leegstand dan ook zoveel mogelijk voorkomen en bestrijden, om op die manier goede en betaalbare woningen alsook een leuke buurt voor al haar inwoners te verwezenlijken. Een degelijk leegstandsbeleid maakt bijgevolg deel uit van het woonbeleid van de gemeente.

De gemeente zal u als eigenaar aanmoedigen en ondersteunen om uw leegstaand pand opnieuw op de markt te brengen. Mogelijkheden daartoe zijn o.a. renovatie met hulp van premies; inhuurname door een sociaal verhuurkantoor,...

Indien u de leegstand toch in stand houdt, zal de gemeente het pand opnemen in het leegstandsregister en zal u een belasting op leegstaande woningen en gebouwen verschuldigd zijn.

Deze brochure maakt u wegwijs in het leegstandsreglement en geeft meer uitleg over het leegstandsregister, de belasting op leegstaande woningen en gebouwen, de mogelijke gevolgen van leegstand en hoe u kan voorkomen dat uw pand op het leegstandsregister terecht komt.

1.1. Begrip zakelijk gerechtigde

In deze brochure wordt vaak gebruik gemaakt van het begrip 'zakelijk gerechtigde'.

U bent een zakelijk gerechtigde wanneer u beschikt over:

- De volle eigendom;
- Het recht van opstal;
- Het recht van erfpacht;
- Het vruchtgebruik.

1.2. Begrip beveiligde zending

In deze brochure wordt vaak gebruik gemaakt van het begrip 'beveiligde zending'.

Een beveiligde zending is:

- Een aangetekende brief;
- Een brief tegen afgifte van ontvangstbewijs.

2. Leegstand en het leegstandsregister

2.1. Wat is 'leegstand'?

Met 'leegstand' bedoelt de gemeente:

- Een woning waarbij er langer dan 12 opeenvolgende maanden geen inschrijving in het bevolkingsregister is;
Of
- Een gebouw met een totale grondoppervlakte kleiner dan 500 m², waarvan minstens 50% van de totale vloeroppervlakte langer dan 12 opeenvolgende maanden niet gebruikt werd volgens de functie zoals deze omschreven staat in de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning.

2.2. Opname in het leegstandsregister

De gemeente houdt een leegstandsregister bij. Dit leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- Een lijst "leegstaande gebouwen"
- Een lijst "leegstaande woningen"

Omdat leegstand niet eenvoudig vast te stellen is, wordt gebruikt gemaakt van een aantal objectieve en/ of zichtbare aanwijzingen:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;

- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als “te huur” of “te koop”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een volle of dichtgeplakte brievenbus (gedurende lange tijd); of ontbrekende brievenbus;
- een verwaarloosde tuin (lang gras, hinderlijke planten, begroeiing die toegang of lichtinval verhinderen, onverzorgd, puin,);
- raamopeningen zijn dichtgemaakt (dichtgetimmerd of –gemetseld of gesupprimeerd);
- ernstig vervuild glas –en of buitenschrijnwerk;
- de rolluiken zijn langdurig neergelaten (of gordijnen);
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang, obstakels, dichte begroeiing of de toegang tot het gebouw is verzegeld;
- het gebouw of de woning zijn niet winddicht ten gevolge van bijvoorbeeld belangrijke glasbreuk die niet hersteld wordt of het buitenschrijnwerk dat niet kan gesloten worden;
- het gebouw of de woning zijn niet meer waterdicht bijvoorbeeld door zware infiltraties doorheen het dak of de gevel;
- de woning is niet bemeubeld of het gebouw is niet uitgerust overeenkomstig zijn functie;
- voorkomen van ernstige inpandige vernielingen;
- onafgewerkte nieuwbouw;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf of het niet voldoen aan de voorwaarden van een tweede verblijf;
- het ontbreken van een aangifte als vakantiewoning (toeristische logies);
- het niet-betalen van gemeentelijke belastingen, gelinkt aan de uitbating of bewoning;
- ontbreken van een actief vestigingsnummer of ondernemingsnummer op het betreffende adres in de kruispuntbank van ondernemingen;
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand;
- het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de handelsfunctie van het gebouw waaruit blijkt dat er geen sprake kan zijn van een actieve handelsuitbating;
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die aanduiden wanneer de consument er terecht kan;
- het ontbreken van een naam of een logo van een nog actieve zaak met een vestigingsnummer op het betrokken adres;
- het ontbreken van een aansluiting op nutsvoorzieningen of een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;

- aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van leegstand of improductiviteit;
- melding langdurige leegstand door politie
- getuigenissen: verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent.
- het niet betalen van gemeentelijke belastingen, gelinkt aan de bewoning

Bovenstaande indicaties zijn niet-limitatief.

Uw woning of gebouw wordt in eerste instantie opgenomen in het leegstandsregister wanneer een inschrijving gedurende twaalf maanden ontbreekt.

Niettemin kan uw woning of gebouw ook in het leegstandsregister worden opgenomen wanneer uit meerdere van bovenvermelde aanwijzingen blijkt dat uw woning of gebouw gedurende twaalf maanden niet bewoond of niet gebruikt werd overeenkomstig zijn functie.

De opname in het leegstandsregister gebeurt aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag met vermelding van de aanwijzingen die de leegstand staven, gevoegd worden.

2.3. Vermoedensbrief

U, als zakelijk gerechtigde, ontvangt een vermoedensbrief van leegstand. U heeft tot datum vermeld op de brief de mogelijkheid om hierop de te reageren om de reden van leegstand of het gebruik van het pand te verduidelijken. De administratie zal nadien aan de hand van gemeentelijk leegstandsreglement dd. 27/06/2022, de woning al dan niet opnemen in het leegstandsregister.

2.4. Kennisgeving opname in het leegstandsregister

U, als zakelijk gerechtigde, wordt, na de opname van uw woning of gebouw in het leegstandsregister, hiervan bij beveiligde zending in kennis gesteld.

De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte met inbegrip van het beschrijvend verslag;
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister;
- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.
- Informatie over de vrijstellingen opgenomen in art. 12 van onderhavig belastingreglement.

2.5. Beroep tegen opname in het leegstandsregister

Indien u niet akkoord bent met de opname van uw woning of gebouw in het leegstandsregister, kan u een beroep indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen.

U dient het beroep in bij beveiligde zending. Dit doet u binnen de 30 dagen na de kennisgeving van uw opname.

Uw brief bevat minimaal de volgende gegevens:

- Uw naam en adres;
- Het nummer van de administratieve akte en het adres van het leegstaand pand;
- Een motivering vergezeld van één of meerdere bewijsstukken die aantonen dat de opname in het leegstandsregister onterecht is.

Vergeet zeker niet uw brief te ondertekenen!

Het beroep is namelijk enkel toelaatbaar indien het tijdig door u als zakelijk gerechtigde (of een gevolmachtigde) aangevraagd en ondertekend werd.

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt binnen de 90 dagen na ontvangst van uw beroep een beslissing.

Is uw beroep toelaatbaar en gegrond dan word uw woning of gebouw niet opgenomen in het leegstandsregister.

Is het beroep daarentegen niet toelaatbaar en/of niet gegrond verklaard? Dan word uw woning of gebouw opgenomen in het leegstandsregister vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

2.6. Schrapping uit het leegstandsregister

Voor een woning kan u als zakelijk gerechtigde op ieder moment een schrapping uit het leegstandsregister aanvragen indien u of een derde (vb. huurder) de woning bewoont en hiervan aangifte doet bij de dienst bevolking.

Wanneer de woning bijgevolg gedurende 6 opeenvolgende maanden bewoond wordt, wordt deze geschrapt, na het indienen van het aanvraagformulier, uit het leegstandsregister “leegstaande woningen” vanaf de datum van inschrijving.

Voor een gebouw kan u als zakelijk gerechtigde op ieder moment een schrapping uit het leegstandsregister aanvragen indien u bewijst dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte gebruikt wordt overeenkomstig zijn functie.

Wanneer 50% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bijgevolg gedurende 6 opeenvolgende maanden gebruikt wordt overeenkomstig zijn functie, wordt deze geschrapt, na het indienen van het aanvraagformulier, uit het leegstandsregister “leegstaande gebouwen” vanaf de datum van inschrijving.

Indien u, als zakelijk gerechtigde bewijst dat er voor de woning en/of gebouw een vergunning is verleend voor een bestemmingswijziging en aanwending wordt overeenkomstig de functie, kan u eveneens een schrappingaanvraag indienen.

Ingeval van een sloopvergunning dient de woning en/of het gebouw gesloopt te zijn en werden de afbraakmaterialen van het perceel verwijderd.

Om het effectief gebruik overeenkomstig de functie te bevestigen, kan de administratie een onderzoek ter plaatse uitvoeren.

De schrapping vraag u aan via een gemotiveerde beveiligde zending die u richt aan de Dienst Wonen van de gemeente Hechtel-Eksel.

Vergeet zeker niet om de nodige bewijsstukken toe te voegen en de aanvraag te ondertekenen!

Dienst wonen van de gemeente onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek tot schrapping.

Deze beslissing wordt per beveiligde zending aan u ter kennis gebracht.

Indien u niet akkoord bent met de beslissing van de Dienst Wonen omtrent uw aanvraag tot schrapping, kan u beroep aantekenen bij het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig de procedure omschreven onder **2.5. Beroep tegen opname in het leegstandsregister**.

De aanvraag formulieren kan u ook terugvinden op de gemeentelijke website: <https://www.hechtel-eksel.be/leegstand-2>

3. Gevolgen van opname in het leegstandregister

3.1. Gemeentelijke belasting

Indien uw woning of gebouw 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het leegstandsregister, wordt u belastingplichtig, tenzij u in aanmerking komt voor een vrijstelling van de belasting (zie verder).

3.2. Recht van voorkoop

Indien u het leegstaand pand verkoopt of m.a.w. een 'compromis' ondertekent, heeft zowel de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW), als de Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM), als de gemeente of het OCMW het recht om uw woning of gebouw aan te kopen tegen de prijs die u overeengekomen bent met de koper.

Dat wil zeggen dat zij dus voorrang krijgen om uw pand aan te kopen.

3.3. Verlaagde tarieven registratiebelasting bij aankoop van de enige eigen woning

Bij de aankoop van de enige eigen woning is vanaf 1 januari 2022 3 procent (voorheen 6 procent) registratiebelasting verschuldigd.

Bij een ingrijpende energetische renovatie (IER) of sloop en herbouw van deze woning betaalt u nog maar 1 procent (voorheen 5 procent) registratiebelasting.

De bijkomende rechtenvermindering voor bescheiden woningen kan voortaan op meer bescheiden woningen van toepassing zijn: het grensbedrag stijgt van 200.000 naar 220.000 euro. Deze woningen krijgen een vrijstelling voor het betalen van registratierechten op de eerste schijf van 93 333 euro. De vermindering bedraagt voortaan, evenredig met de verlaging van het tarief, 2.800 euro.

Deze wijziging geldt voor authentieke aankoopaktes die verleden worden vanaf 1 januari 2022.

Inwerkingtreding - tarief 6% dat 3% wordt: datum notariële akte telt

Datum compromis	Datum notariële akte	Tarief dat van toepassing zal zijn
2021	2021	6%
2021	2022	3%
2022	2022	3%

3.4. Sociaal beheersrecht

Het sociaal beheersrecht is bedoeld indien u als zakelijk gerechtigde niet bereid bent om uw leegstaande woning op vrijwillige basis opnieuw op de woningmarkt te brengen.

Door gebruik te maken van het sociaal beheersrecht kan de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie uw woning voor minstens 9 jaar in beheer nemen.

Deze instantie zal uw woning renoveren en verhuren volgens het kaderbesluit sociale huur.

De termijn van 9 jaar kan verlengd worden om de kosten van de werkzaamheden te recupereren.

Let op! Voor de toepassing van het sociaal beheersrecht is uw toestemming niet vereist.

4. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen

De belasting op leegstaande woningen en gebouwen is voor de eerste maal verschuldigd wanneer uw woning of gebouw minstens 12 maanden opgenomen is in het gemeentelijk leegstandsregister.

Zolang u niet de nodige inspanningen levert om uw woning of gebouw uit het gemeentelijk leegstandsregister te schrappen, blijft de belasting verschuldigd telkens wanneer een nieuwe termijn van 12 maanden verstreken is.

4.1. De belastingplichtige

U bent belastingplichtig indien u de eigenaar of zakelijk gerechtigde bent van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is.

Ingeval van mede-eigendom of meerdere houders van een zakelijk recht bent u samen met de andere mede-eigenaars (of houders van het zakelijk recht) hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Dit betekent met andere woorden dat de gemeente u kan aanspreken om de gehele belasting te betalen. Uiteraard kan u het door u teveel betaalde bedrag wel terugvorderen van de overige mede-eigenaars of houders van het zakelijk recht.

4.2. Het tarief van de belasting

U betaalt:

- **1.200 EUR** voor een leegstaande ééngezinswoning;
- **1.200 EUR** voor een leegstaand gebouw;
- **110 EUR** voor een kamer of studentenkamer.

Dit bedrag wordt per bijkomende termijn van 12 maanden met 100% verhoogd tot maximaal 9.600 EUR.

Dat wil zeggen dat de belasting stijgt tot het maximum van vier termijnen van 12 maanden bereikt is.

4.3. Het bezwaar tegen de belasting

Als u niet akkoord gaat met de leegstandsbelasting, kan u hiertegen in beroep gaan door een bezwaar in te dienen.

U schrijft hiervoor een (aangetekende) brief naar het College van Burgemeester en Schepenen. Dit moet gebeuren binnen 3 maanden na ontvangst van het aanslagbiljet.

De brief bevat minimaal de volgende gegevens:

- Uw naam en adres
- Het nummer van de administratieve akte en het adres van het leegstand pand of het kohierartikel van het aanslagbiljet
- Een motivering vergezeld van één of meerdere bewijsstukken die aantonen dat u onterecht een belastingaanslag heeft ontvangen.

Als u het nodig vindt om uw dossier mondeling toe te lichten, vermeld u dit uitdrukkelijk in de brief.

Vergeet zeker niet om de nodige bewijsstukken toe te voegen en het bezwaar te ondertekenen!

De gemeente stuurt u bij ontvangst van het bezwaarschrift een ontvangstmelding.

Hebt u gevraagd uw dossier mondeling toe te lichten? Dan wordt u door het College van Burgemeester en Schepenen uitgenodigd voor een hoorzitting.

Nadien doet het College van Burgemeester en Schepenen uitspraak over het bezwaar.

Van deze uitspraak wordt u per beveiligde zending op de hoogte gebracht.

5. Vrijstelling van belasting

5.1. Wat zijn 'vrijstellingen'

Een zakelijk gerechtigde van een leegstaand pand kan in bepaalde situaties een vrijstelling van leegstandsbelasting krijgen.

Een vrijstelling houdt in dat men (tijdelijk) geen leegstandsbelasting moet betalen.

Er zijn drie soorten vrijstellingen:

- Vrijstelling toegekend aan een persoon;
- Vrijstelling toegekend aan de woning of het gebouw;
- Vrijstellingen toegekend aan sociale woonprojecten.

U krijgt een vrijstelling indien u bewijst dat u aan de voorwaarden van een vrijstelling voldoet.

U kan de vrijstelling aanvragen via een beveiligde zending gericht aan de Dienst Wonen van de gemeente Hechtel-Eksel.

Deze vrijstellingen moeten, tenzij anders vermeld, elk jaar, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd voor de jaarlijkse verjaardag van de opnamedatum.

De wooneskundige van de gemeente onderzoekt vervolgens of er redenen zijn tot vrijstelling van de belasting en neemt een beslissing.

Deze beslissing wordt ter kennis gebracht aan de eigenaar/zakelijk gerechtigde van het leegstaand pand.

5.2. Vrijstelling van de belastingplichtige

1° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt tot 2 jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden;

2° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, een serviceflat betreft of valt onder (mobiel) zorgwonen. De vrijstelling geldt enkel voor het eerste heffingsjaar waarin de belasting verschuldigd is;

3° De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een instelling zoals voorzien in de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, artikel 2 §1. Deze vrijstelling geldt enkel voor het eerste heffingsjaar waarin de belasting verschuldigd is;

4° De belastingplichtige voor een periode van één jaar volgend op het kalenderjaar waarin de belastingplichtige het zakelijk recht verkreeg. Deze vrijstelling geldt niet voor:

De overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;

De overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

5° Wanneer de leegstand het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand. De vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van één jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.

5.3. Vrijstelling van de woning of het gebouw

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. De vrijstelling geldt tot de definitieve onteigening, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden;

2° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt tot twee jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden. De termijn van vrijstelling kan eenmaal met één jaar verlengd worden ingeval van dispuut met een betrokken verzekeringsmaatschappij omtrent de vernielingen en beschadigingen ten gevolge van een plotse ramp;

4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod;

5° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor werken met medewerking van een architect volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Deze vrijstelling geldt tot twee jaar na het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning.

Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van werken met renovatienota is niet mogelijk.

Uitgesloten van vrijstelling met stedenbouwkundige vergunning zijn ingrepen aan de buitenzijde van en rond de woning zoals schilderen van de gevel, aanleggen van een terras, bouwen van een garage.

6° gerenoveerd wordt met een door de administratie goedgekeurde renovatienota voor niet-vergunningsplichtige renovatiewerken, met het oog op het beëindigen van de leegstaande toestand van het pand. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na de dag van goedkeuring van de renovatienota.

Renovatienota: een gedetailleerde en ondertekende nota gericht op het uitvoeren van werkzaamheden die de leegstaande toestand van de woning of het gebouw beëindigen, goedgekeurd door de administratie en bestaande uit:

- Een volledige opsomming en korte beschrijving van welke geplande stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken.

- Een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht en wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd; met een maximale periode van 2 jaar.
- Een gedetailleerd bestek of kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden; Deze mogen niet ouder zijn als 1 jaar;
- Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;

De termijn van vrijstelling voor werken met renovatienota kan eenmaal met één jaar verlengd worden indien de belastingplichtige aan toont aan de hand van offertes, facturen en andere materiële bewijzen dat de vergunde renovatiewerken in uitvoering zijn conform de vooropgestelde renovatienota. Indien de belastingplichtige dit niet kan aantonen, vervalt de vrijstelling.

De administratie kan een plaatsbezoek uitvoeren om de voortgang van de werken te controleren. Indien de administratie aan de hand van objectieve en materiële bewijzen kan aantonen dat de werken niet worden uitgevoerd conform de vooropgestelde renovatienota, wordt de vrijstelling niet verlengd. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning of gebouw, dan wordt de toekenning van een verlenging geweigerd.

Een combinatie met een vrijstelling voor renovatie met stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor werken met medewerking van een architect is niet mogelijk.

Uitgesloten van vrijstelling van renovatiewerken met renovatienota zijn ingrepen aan de buitenzijde van en rond de woning zoals schilderen van de gevel, aanleggen van een terras, bouwen van een garage.

7° krachtens decreet beschermd is als monument of opgenomen zijn op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

8° dat deel uitmaakt van een krachtens decreet of stedelijke verordening beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap.

5.4. Vrijstelling voor sociale woonprojecten:

1° De houder van het zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting voor woningen die vervat zijn in een sociaal woonproject dat aangemeld is bij de VMSW met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten;

2° Indien de woning of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.81. e.v. Vlaamse Codex Wonen.

6. Leegstand voorkomen en oplossen

6.1. De woning of het gebouw opknappen en gebruiken

Voor de renovatie van uw woning of gebouw en/of voor energiebesparende maatregelen zoals het plaatsen van isolatie, zonneboiler, warmtepomp,... kan u een premie aanvragen via Mijn Verbouwpremie. Meer info: www.mijnverbouwpremie.be

Ook uw gemeente doet een duit in het zakje, waardoor u een gemeentelijke premie kan aanvragen voor o.a. isolatie en hernieuwbare energieproductie.

Voor meer informatie over premies of hulp bij de aanvraag kan u terecht bij de Dienst Wonen van de gemeente Hechtel-Eksel. De contactgegevens vindt u achteraan in deze brochure.

6.2. De woning verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor (SVK)

Een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) huurt woningen op de private markt om ze –eventueel na renovatiewerken – tegen een redelijke huurprijs verder te verhuren volgens het kaderbesluit sociale huur.

Uw woning verhuren aan een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) heeft tal van voordelen zoals:

- Het SVK neemt al uw verantwoordelijkheden, alsook de administratieve besommingen en de praktische problemen van het verhuren (onderhoud, afsluiten brandverzekering,...) van u over;
- U ontvangt van het SVK elke maand een stipte betaling van de huur, zelfs wanneer de woning tijdelijk leeg staat;
- Na afloop van het contract wordt de woning in de oorspronkelijk staat teruggegeven;
- ...

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij het Sociaal Verhuurkantoor Noord-Limburg, werkzaam in uw regio:

SVK Noord-Limburg

Hoekstraat 70 bus 4

3910 Pelt

011/23 87 70

Website: <https://welzijnsregio.be/sociaal-verhuurkantoor-noordlimburg>

6.3. De woning of het gebouw verkopen

U kan het pand verkopen. Vanaf de datum van de notariële akte of de geregistreerde compromis (zonder opschortende voorwaarden) is de nieuwe eigenaar verantwoordelijke voor het pand en de eventuele leegstand. De eigendomsoverdracht dient gemeld te worden aan de gemeente, t.a.v. dienst wonen met de nodige bewijsstukken.

6.4. De woning of het gebouw afbreken

Een afgebroken woning of gebouw wordt als 'onbestaande' beschouwd van zodra de werken volledig beëindigd zijn, met inbegrip van het opruimen van het pijn en gelijkmaken van de grond.

Let op! Vergeet niet om een schrapping uit het leegstandsregister aan te vragen wanneer uw pand afgebroken is.

7. Veelgestelde vragen

7.1. Mijn huurder wil zich niet inschrijven, wat nu?

Wanneer u met uw huurder een huurovereenkomst 'hoofdverblijfplaats' hebt afgesloten, dan is deze verplicht zich op dit adres in te schrijven in het bevolkingsregister.

Indien uw huurder ingebreke blijft zich in te schrijven kan u best zo snel mogelijk een aangetekend schrijven sturen om hem/haar aan te manen zich alsnog in te schrijven bij de Dienst Bevolking.

Als de huurder toch blijft weigeren zich in te schrijven, dan staat het pand leeg voor de gemeentelijke administratie hoewel er in feite iemand woont.

U kan de leegstandsheffing in dat geval terugvorderingen van de huurder omdat hij/zij de verplichtingen opgenomen in de huurovereenkomst niet naleeft.

7.2. Mijn pand staat niet meer leeg, wat nu?

Indien u kan bewijzen dat het pand gedurende 6 opeenvolgende maanden gebruikt werd overeenkomstig zijn functie, kan u een schrapping uit het leegstandsregister aanvragen.

Zie voor de modaliteiten [2.6. Schrapping uit het leegstandsregister](#)

7.3. Overige vragen

Bij vragen kan u steeds terecht op het Woonloket (Dienst Wonen) van de gemeente Hechtel-Eksel.

[Maak een afspraak](#) en krijg tijdens deze afspraak informatie en advies op maat.

WOONLOKET HECHTEL-EKSEL

Tel: 011/73.40.37

E-mail: wonen@hechtel-eksel.be

Don Boscostraat 5

3940 Hechtel-Eksel

