

gent:



LEEGSTAND

Uitgave oktober 2021

INHOUDSTAFEL

1. WANNEER IS LEEGSTAND ZORGWEKKEND?	5
2. WAT ALS JE WONING TOCH 12 MAANDEN OF LANGER LEEG STAAT?	5
1 JAAR LEEGSTAND = OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER	5
1 JAAR OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER = BELASTING BETALEN	5
2 JAAR OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER = SOCIAAL BEHEER	5
3. LAAT HET NIET ZO VER KOMEN	7
DE LEEGSTANDSCOACH HELPT JE	7
HANDIGE LEIDRAAD TEGEN LEEGSTAND	8
4. LET OP MET VANDALISME EN KRAAK	11
5. SCHRAPPEN UIT HET LEEGSTANDSREGISTER	11
6. MEER INFO EN CONTACT	11

**'LEEGSTAND KAN ALLERLEI
OORZAKEN HEBBEN,
MAAR IS TE VERMIJDEN.
DAAR MOETEN WE SAMEN WERK
VAN MAKEN.'**

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen





Is jouw woning of gebouw even niet meer bewoond of in gebruik? Dat kan gebeuren, tijdelijke leegstand is nu eenmaal niet altijd te vermijden, bijvoorbeeld tussen twee huurperiodes door of bij grote verbouwingen.

Maar wat als je woning of gebouw al langer dan 12 maanden leegstaat? Dan spreken we van een zorgwekkende leegstand, iets wat de Stad Gent actief aanpakt. Zo gaan we verloedering tegen én proberen we het schaarse aanbod van kwalitatieve woningen op de woningmarkt te verruimen. In deze brochure ontdek je alles over leegstand, de (financiële) gevolgen en de mogelijke oplossingen.

1. WANNEER IS LEEGSTAND ZORGWEKKEND?

We spreken van een 'zorgwekkende leegstand' als:

- Een woning minstens 12 opeenvolgende maanden geen dienst doet als woning of niet wordt aangewend met een functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.
- Een gebouw minstens 12 opeenvolgende maanden voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet benut wordt volgens de functie van dat gebouw.

2. WAT ALS JE WONING 12 MAANDEN OF LANGER LEEG STAAT

1 JAAR LEEGSTAND = OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER

Wanneer een woningcontroleur van de Dienst Toezicht vaststelt dat een woning meer dan 12 maanden leeg staat, wordt de woning opgenomen in het leegstandsregister van de Stad Gent. De Dienst Toezicht brengt je hiervan per post op de hoogte. Opgelet: ook een woning die al meer dan 12 maanden gerenoveerd wordt, kan als leegstand gezien worden.

- Ben je het er niet mee eens dat je huis in het leegstandsregister is opgenomen?
Als eigenaar kan je de opname betwisten door aan te tonen dat de woning wel in gebruik is. Stuur hiervoor een e-mail of brief naar Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu.
- Stond je woning inderdaad leeg maar is ze intussen weer bewoond of in gebruik?
Meld het ons, zo kunnen we je woning uit het register schrappen. (zie pagina 11)

1 JAAR OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER = BELASTING BETALEN

Is je woning één of meer periodes opgenomen in het leegstandsregister, dan betaal je hiervoor belasting, tenzij je een vrijstelling hebt. Die belasting neemt elk jaar toe en kan oplopen tot 20.500 euro per jaar! Als eigenaar heb je er dus alle belang bij om binnen het jaar een oplossing te zoeken en zo de belasting te vermijden.

- In bepaalde gevallen kan een vrijstelling van belasting verleend worden. Meer info hierover kan je opvragen bij Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu.

2 JAAR OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER = SOCIAAL BEHEER

Staat jouw pand twee jaar of langer in het leegstandsregister? Dan heeft de Stad Gent het recht om je woning voor minimum 9 jaar over te nemen. Als eigenaar verlies je dan tijdelijk het beheer over jouw pand.

In die periode verhuurt de Stad je woning (eventueel na renovatie) via het sociaal verhuurkantoor. Via dit 'sociaal beheersrecht' wil de Stad langdurige leegstand zonder toekomstperspectief tegengaan. Bovendien creëren we hiermee een bijkomend huuraanbod op de sociale huisvestingsmarkt.

HOE WORDT DE LEEGSTANDSHEFFING BEREKEND?

Het bedrag is afhankelijk van de grootte van de woning en wordt berekend aan de hand van de gevelbreedte en het aantal bouwlagen. Vervolgens wordt de belasting vermenigvuldigd met het aantal jaren dat de woning is opgenomen in het leegstandsregister, waarbij het aantal jaren nog eens wordt vermeerderd met één. En dit zolang de woning is opgenomen in het leegstandsregister.

Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

- **2.800 euro** als de woning een gevelbreedte van minder dan 6 m heeft en als de woning slechts 1 bouwlaag heeft
- **3.600 euro** als de woning een gevelbreedte van meer dan 6 m heeft of als de woning meer dan 1 bouwlaag heeft
- **4.400 euro** als de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 m en meer dan 1 bouwlaag heeft.

In deze tabel kan je nagaan welk bedrag er verschuldigd is per periode van 12 maanden in het register.

Aantal jaren in het leegstandsregister	Gevelbreedte < 6m en 1 bouwlaag	Gevelbreedte < 6m en meer bouwlagen Gevelbreedte > 6m en 1 bouwlaag	Gevelbreedte > 6m en meer bouwlagen
1 jaar	5.600 euro <small>=basisbedrag van 2.800 x (1 jaar+1)</small>	7.200 euro	8.800 euro
2 jaar	8.400 euro <small>=basisbedrag van 2.800 x (2 jaar+1)</small>	10.800 euro	13.200 euro
3 jaar	11.200 euro <small>=basisbedrag van 2.800 x (3 jaar+1)</small>	14.400 euro	17.600 euro
4 jaar en meer	14.000 euro <small>=basisbedrag van 2.800 x (4 jaar+1)</small>	18.000 euro	22.000 euro

Ook in de periode waarin de eigenaar vrijstelling van belasting krijgt, blijft de woning opgenomen in het register. Staat de woning na de vrijgestelde periode nog steeds leeg, dan zullen de vrijgestelde jaren ook worden meegeteld in de berekening van de belasting.

VOORBEELD BEREKENING:

Een woning met een gevel breder dan 6 meter en meer dan 1 bouwlaag, wordt op 20 april 2021 opgenomen in het leegstandsregister. De belasting is jaarlijks verschuldigd op 20 april, tenzij op die datum een vrijstelling toegekend werd. Er wordt een vrijstelling wegens renovatiewerken aangevraagd op 2 juni 2021, en toegekend. De vrijstelling is twee jaar geldig, namelijk van 2 juni 2021 tot en met 1 juni 2023. Op 20 april 2022 en 20 april 2023 is er dus een vrijstelling van toepassing.

Indien de woning echter op 20 april 2024 nog steeds is opgenomen in het leegstandregister, is er een belasting verschuldigd.

Basisbelasting:	2.800 euro
Gevelbreedte en bouwlagen:	+ 1.600 euro
Totaal basisbedrag:	4.400 euro

De woning is 3 jaar opgenomen in het register (**let op: de jaren waarin een vrijstelling werd toegekend, worden hierbij wel degelijk meegerekend**), dus het basisbedrag wordt vermenigvuldigd met $(3+1)=4$.

Te betalen bedrag:	17.600 euro
--------------------	-------------

3. LAAT HET NIET ZO VER KOMEN

DE LEEGSTANDSCOACH HELPT JE

Om belastingen te vermijden heb je er als eigenaar alle baat bij om jouw woning of gebouw niet langer dan 12 maanden leeg te laten staan. Weet je niet hoe eraan te beginnen? Vraag raad aan de leegstandscoach van de Stad Gent.

Maak een afspraak en bekijk samen hoe je ervoor kan zorgen dat jouw woning niet meer leeg staat.

Bel, mail, of maak een online afspraak

09 266 76 40
leegstandscoach@stad.gent
www.stad.gent/leegstandscoach

Zo werkt het

De leegstandscoach komt na afspraak bij je langs om over het leegstaande pand, de oorzaken en de oplossingen te spreken. Waarom staat het leeg? Wat wil je ermee doen en wat zijn de mogelijkheden?

De voornaamste zorg van de leegstandscoach is om de woning terug op de woningmarkt te brengen, op een manier die voor jou werkt.

Komt je woning binnenkort leeg te staan en wil je vooraf al weten wat mogelijk is om leegstand of opname in het leegstandsregister te vermijden? Ook dan kan de leegstandscoach je helpen.

HANDIGE LEIDRAAD TEGEN LEEGSTAND

Er zijn tal van redenen waarom een pand leegstaat:

- 'Ik vind geen huurders of kopers.'
- 'Ik heb de woning geërfd en weet niet wat ermee te doen.'
- 'Ik heb geen tijd, geen budget of geen ervaring voor een grondige renovatie.'
- 'De woning wordt gebruikt als opslagplaats.'
- 'Ik wil het als zekerheid houden.'
- 'Ik wil er een B&B van maken maar weet niet hoe.'
- 'Ik wil de woning houden voor mijn kleinkinderen.'
- 'Mijn broer(s) of zus(sen) willen het niet verkopen.'

Wat kan of wil je doen?	Moet ik renoveren?	Oplossing
Verkopen of schenken (definitief)	Renoveren is niet nodig.	Verkopen of schenken kan altijd. Een notaris kan je verder wegwijs maken.
In erfpacht of vruchtgebruik geven voor 9 - 18 - 27 jaar	Renoveren is niet nodig. Een firma zal de woning voor jou renoveren.	Een firma zal je woning renoveren en 27 jaar lang voor jou verhuren. Je krijgt geen huurgeld maar wel een jaarlijkse vergoeding afhankelijk van de renovatiekosten.
Verhuren voor 9 jaar met huurgarantie	Renoveren is nodig.	Na renovatie verhuur je de woning aan HuurinGent of het Sociaal Verhuurkantoor. Je krijgt maandelijks een gegarandeerde huuropbrengst. Na 9 jaar krijg je de woning in goede staat terug.
Zelf verhuren voor 9 jaar	Stad Gent geeft advies, begeleiding en mogelijk financiële ondersteuning.	Na renovatie verhuur je de woning op de huurmarkt voor 9 jaar. De Woonwijzer helpt je op weg.
Zelf verhuren voor maximum 3 jaar		Na renovatie verhuur je de woning op de huurmarkt voor maximum 3 jaar. De Woonwijzer helpt je op weg.
Verhuren met renovatiecontract	Renoveren is niet nodig. De huurder zal de woning voor jou renoveren.	Je verhuurt de woning zonder renovatie. De huurder renoveert de woning voor jou. Tijdens de renovatie krijg je geen huurgeld, daarna vraag je een lagere huurprijs. Op het einde van de huurovereenkomst krijg je de woning in goede staat terug.

Wat kan of wil je doen?	Moet ik renoveren?	Oplossing
Zelf bewonen	Zelf renoveren is nodig. Stad Gent geeft advies, begeleiding en mogelijk financiële ondersteuning.	Misschien wil je de woning zelf bewonen, en kan je een kamer of deel van de woning verhuren als zorgwoning, hospitawoning of tijdelijke woning (mits melding of vergunning).
Veranderen van bestemming	Je vraagt een vergunning om de bestemming van de woning te veranderen. (gezinswoning, kamerwoning, meergezinswoning, handelswoning, niet-bewoning, wonen boven winkel) Renoveren is nodig voor bewoning. Stad Gent geeft advies, begeleiding en mogelijk financiële ondersteuning.	Is je woning in overtreding met de stedenbouwkundige reglementen, of wil je je woning een andere bestemming geven die beter bij de buurt of jezelf past, vraag dan een vergunning aan voor een herbestemming. Nadien kan je je woning verkopen, of na renovatie verhuren.
Slopen	Renoveren is niet nodig. Stad Gent geeft advies, begeleiding en mogelijk financiële ondersteuning.	Is je woning of een deel van je woning in zeer slechte staat, overweeg dan om het te slopen. Na sloop kan je kiezen voor verkoop van de grond, of de bouw van een nieuwe woning. Een vergunning is altijd nodig. Herbestemming is te bespreken.



4. LET OP MET VANDALISME EN KRAAK

Zodra een gebouw of woning leegstaat, is er een verhoogd risico op vandalisme of kraak. Bescherm je woning of gebouw door een bewoonde indruk te geven. Laat geen bouwafval slingeren bij renovatiewerken, ga regelmatig eens langs, vraag aan de burens of de buurtinspecteur om een oogje in het zeil te houden. Je kunt ook een beroep doen op antikraakfirma's, zij zorgen voor een tijdelijke invulling.

5. SCHRAPPEN UIT HET LEEGSTANDSREGISTER

Had je een leegstaand pand dat intussen opnieuw in gebruik is of bewoond? Stuur een mail of brief naar Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu om de woning of het gebouw uit het leegstandsregister te laten schrappen. Dit kan je doen zodra het pand voor ten minste 6 opeenvolgende maanden opnieuw bewoond is of effectief gebruikt wordt.

6. MEER INFO EN CONTACT

De leegstandscoach

09 266 76 40
leegstandscoach@stad.gent
www.stad.gent/leegstandscoach

Het leegstandsregister

Voor alle details over het leegstandsregister en het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen, ga naar www.stad.gent > leegstandsregister.

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

Voor concrete informatie of over een specifiek dossier.
09 266 79 53
toezicht@stad.gent

Diefstal- en kraakpreventie

Voor diefstal- en kraakpreventie tijdens tijdelijke leegstand moet je bij de politie zijn. Het advies is volledig gratis en vrijblijvend.
09 266 65 90
preventie.gent@police.belgium.eu

