



WONEN & ENERGIE

Beerse · Oud-Turnhout · Turnhout · Vosselaar



Informatiebrochure heffing op leegstaande, verwaarloosde en/of verkrotte woningen of gebouwen
gelegen in Beerse, Oud-Turnhout, Vosselaar en Turnhout

Versie 2024



Inhoudstafel

- ❖ Woord vooraf
 - Waarom een brochure?
 - Wat wordt er belast?
 - Wat is een woning?
 - Wat is een gebouw?
- ❖ De verschillende lijsten op een rijtje
 - De inventaris ongeschikte / onbewoonbare woningen
 - Begrippen
 - Een woningonderzoek kan verschillende oorzaken hebben
 - Wanneer volgt een opname op de inventaris ongeschikt / onbewoonbaar?
 - Wat als u niet akkoord gaat met het besluit
 - Het register onveilige gebouwen
 - Begrippen
 - Wanneer volgt er een opname in het register onveilige gebouwen?
 - Wat als u niet akkoord gaat met het besluit
 - Het register verwaarlozing
 - Begrippen
 - Wanneer volgt er opname in het register verwaarlozing?
 - Wat als u niet akkoord gaat met deze vaststellingen?
 - Het leegstandsregister
 - Begrippen
 - Wanneer wordt een woning of gebouw opgenomen in het leegstandsregister?
 - Wat als u niet akkoord gaat met deze vaststellingen?
- ❖ Wat als uw pand op meerdere lijsten is opgenomen?
- ❖ Wat als u uw pand gaat verkopen?
- ❖ De heffing
- ❖ Vrijstellingen
- ❖ Bijkomende vrijstellingen specifiek voor Turnhout
- ❖ Complexe projecten
- ❖ Schrappingen
- ❖ Tips om een opname te voorkomen
- ❖ Contactgegevens

*De brochure is bedoeld als toelichting bij het reglement. De brochure is echter maar een samenvatting.
In geval van betwisting geldt enkel de recentste versie van het reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraden.*

Woord Vooraf

Als Dienst Wonen & Energie hebben we een brochure uitgewerkt waarin u meer informatie kan terugvinden over de heffing leegstand, verwaarlozing en verkrotting.

De verschillende belastingreglementen zijn in grote lijnen dezelfde voor de vier gemeentes. Rekening houdend met de lokale context van elke gemeente, zijn er specifieke bepalingen opgenomen die niet voor elke gemeente van toepassing zijn. Deze worden duidelijk omschreven in de tekst.

Waarom een brochure?

In de brochure vindt u informatie terug over de verschillende begrippen.

De brochure is een samenvatting van het reglement en vervangt het reglement niet. In geval van betwisting is altijd het meest recente reglement, goedgekeurd in de verschillende gemeenteraden, van toepassing.

Deze brochure legt uit wat de gevolgen van leegstand, verwaarlozing en/of verkrotting kunnen zijn en hoe u ze kan verhelpen.

Leegstaande, verwaarloosde of verkrotte panden zorgen voor vele nadelige effecten, voor zowel de eigenaars, de gemeenten als voor de inwoners:

- Als eigenaar heeft u geen inkomsten (huur) van een leegstand pand, maar u blijft er wel de kosten (belastingen, onderhoud, ...) voor dragen.
- Langdurige leegstand, verwaarlozing of verkrotting verminderen de waarde van het pand.
- Langdurige leegstand, verwaarlozing of verkrotting geven een verloederde indruk aan de buurt. De gemeenten investeren in de kwaliteit van het openbaar domein en de leefbaarheid van de buurten. Door een heffing kan de verloedering van de panden en de buurt vermeden worden.
- Als eigenaar blijft u verantwoordelijk en aansprakelijk voor eventuele schade aan derden door de slechte staat van uw pand.
- Langdurig leegstaande woningen of gebouwen zijn niet meer beschikbaar op de markt terwijl er in elke gemeente een tekort is aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen.

Daarom doen de gemeenten inspanningen om leegstand, verwaarlozing en/of verkrotting zoveel mogelijk te vermijden en zo snel mogelijk te verhelpen.

De gemeentelijke heffing is een sluitstuk van een beleid waarbij de verschillende gemeenten eigenaars en andere betrokkenen van panden (pro)actief willen ondersteunen bij het verhelpen van leegstand, verwaarlozing en/of verkrotting van hun pand.

De brochure is bedoeld als toelichting bij het reglement. De brochure is echter maar een samenvatting. In geval van betwisting geldt enkel de recentste versie van het reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraden.

Begrippen:

Zowel woningen als gebouwen kunnen belast worden.

Wat is een woning?

Een woning is elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Een woning kan bijvoorbeeld een eengezinswoning, een appartement, een studio of een (studenten)kamer zijn.

Wat is een gebouw?

Een gebouw is een bebouwd onroerend goed dat geen woning is en een kadastrale oppervlakte heeft van minder dan 5 are. Gebouwen die groter zijn dan 5 are en geen economische functie hebben of gehad hebben kunnen ook belast worden.

Gebouwen met een economische functie die groter zijn dan 5 are worden niet volgens dit reglement belast. Hiervoor bestaat er een aparte Vlaamse heffing, nl. de Vlaamse heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Hierover gaat deze brochure dus niet.

De verschillende lijsten op een rijtje:

Als na administratief onderzoek of een onderzoek ter plaatse wordt vastgesteld dat een woning of gebouw leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt, onbewoonbaar of onveilig is, dan wordt de eigenaar hiervan op de hoogte gebracht. Als eigenaar krijgt u dan de kans om deze vaststellingen te betwisten. Als er geen beroep wordt ingediend of als het beroep verworpen wordt dan wordt de woning of gebouw opgenomen op één of meer inventarissen of registers.

Er zijn 4 verschillende inventarissen of registers waarop een pand kan opgenomen worden:

- een Vlaamse inventaris 'ongeschikte en onbewoonbare' woningen (VIVOO);
- een register 'onveilige' gebouwen;
- een register 'verwaarloosde' woningen of gebouwen;
- een register 'leegstaande' woningen of gebouwen.

De inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen

Elke woning in Vlaanderen die wordt bewoond moet voldoen aan minimale normen op vlak van comfort, veiligheid en kwaliteit. Tijdens een woningonderzoek wordt er vastgesteld of de woning aan deze normen voldoet.

Een woningonderzoek kan verschillende aanleidingen hebben.

- Een huurder kan een tegemoetkoming in de huurprijs aanvragen met als doel een maandelijkse ondersteuning te krijgen waardoor de huurder beter in staat is zijn huur te betalen. Automatisch volgt uit een aanvraag tegemoetkoming in de huurprijs een woningonderzoek. Dit gebeurt totaal buiten de wil van de huurder om.
- Wanneer een huurder de verhuurder al meermaals heeft aangesproken om een aantal herstellingen te doen, maar dit zonder gevolg blijft, kan de huurder een woningonderzoek aanvragen. Ook als de huurder reeds contacten heeft gehad met de Huurdersbond kan de huurder een woningonderzoek aanvragen. Een woningonderzoek aanvragen kan bij de Dienst Wonen & Energie.
- Als eigenaar kan u zelf een conformiteitsattest aanvragen. Met dit attest kan u aantonen dat de woning die u gaat verhuren voldoet aan de vooropgelegde kwaliteitsnormen. Een conformiteitsonderzoek wordt aangevraagd bij de Dienst Wonen & Energie. Een conformiteitsonderzoek is niet gratis.
- Op 1 januari 2019 werd in Turnhout een verplicht conformiteitsattest ingevoerd voor huurwoningen. Het verplicht conformiteitsattest wordt gefaseerd ingevoerd over een tijdsspanne van 10 jaar. Voor vragen over het verplicht conformiteitsattest, kan u contact opnemen de Dienst Wonen & Energie.

Indien uit het woningonderzoek ter plaatse blijkt dat de woning niet voldoet aan de normen, dan kan de burgemeester de woning ongeschikt verklaren en werken opleggen aan de eigenaar. Wanneer de gebreken zo ernstig zijn dat er acuut gevaar is voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, kan de burgemeester de woning ook onbewoonbaar verklaren. In dit geval zal er termijn opgelegd worden waarbinnen de bewoner de woning moet verlaten.

De brochure is bedoeld als toelichting bij het reglement. De brochure is echter maar een samenvatting. In geval van betwisting geldt enkel de recentste versie van het reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraden.

Wanneer volgt een opname op de inventaris 'ongeschikte en onbewoonbare woningen'?

De woning wordt op de datum van de beslissing tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring door de burgemeester opgenomen op de Vlaamse inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen. De eigenaar van de ongeschikte en/of onbewoonbare woning wordt hiervan per aangetekende brief op de hoogte gebracht.

Wat als u niet akkoord gaat met het besluit?

Als u als eigenaar niet akkoord gaat met dit besluit dan kan u hiertegen in beroep gaan bij de bevoegde minister of rechtbank. De beroepsmogelijkheden worden steeds in het besluit vermeld. Om deze reden is er geen aparte beroepsprocedure voorzien tegen de opname op de Vlaamse inventaris op zich.

Het register onveilige gebouwen

Een gebouw is onveilig als er een gevaar is voor de openbare veiligheid (vb. voor de omwonenden of voorbijgangers). In dit geval kan de burgemeester maatregelen opleggen. Het kan hier gaan om noodzakelijke werken die uitgevoerd moeten worden aan het gebouw, in sommige gevallen kan zelfs de sloop van het gebouw opgelegd worden.

Wanneer volgt er een opname in het register 'onveilige gebouwen'?

Op de datum van het besluit van de burgemeester dat het gebouw onveilig is, wordt het gebouw opgenomen in het register van onveilige gebouwen. Het besluit en de opname in het register worden aangetekend aan de eigenaar verstuurd.

Wat als u niet akkoord gaat met het besluit?

Wanneer u als eigenaar niet akkoord gaat met dit besluit dan kan u hiertegen een beroep indienen bij de bevoegde rechtbank. De beroepsmogelijkheden worden steeds in het besluit vermeld. Om deze reden is er geen aparte beroepsprocedure voorzien tegen de opname in het register op zich.

Het register verwaarlozing

Een woning of een gebouw is verwaarloosd als er zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval zijn aan de buitenkant van de woning of het gebouw.

Enkele voorbeelden:

- loszittende stenen in de buitenmuur
- scheuren in het voegwerk
- een schoorsteen die overhelt
- loszittende dakbedekking
- gebroken ramen
- ...

De brochure is bedoeld als toelichting bij het reglement. De brochure is echter maar een samenvatting. In geval van betwisting geldt enkel de recentste versie van het reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraden.

In sommige gevallen is het verval zo sterk dat niet alle gebouwelementen meer aanwezig zijn (bijvoorbeeld wanneer het dak of een deel van de muren, ... ontbreekt). In dat geval spreken we van ruïnes of restanten. Deze worden ook als verwaarloosd beschouwd.

Wanneer een woning of gebouw onafgewerkt is wordt dit ook beschouwd als verwaarloosd. Een woning is onafgewerkt als de woning of het gebouw niet binnen een termijn van vijf jaar na de aanvang van de werken winddicht is en hierdoor de omgevingsvergunning vervallen is. In dit geval kan het zelfs over een nieuwbouwwoning gaan waarvan de bouw om welke reden dan ook is stilgevallen en bijvoorbeeld al jaren zonder ramen of deuren is gebleven.

Wanneer volgt er een opname in het register 'verwaarlozing'?

Wanneer de Dienst Wonen & Energie ter plaatse aan de hand van een technisch verslag de verwaarlozing van een woning of een gebouw vaststelt en de woning meer dan 9 strafpunten scoort, dan zal deze woning of gebouw opgenomen worden in het register verwaarlozing.

De eigenaar wordt van deze vaststellingen op de hoogte gebracht via een administratieve akte, die aangetekend wordt verstuurd.

Wat als u niet akkoord gaat met deze vaststellingen?

Als eigenaar heeft u 30 dagen de tijd om de vaststellingen te betwisten. Als u de vaststellingen wenst te betwisten moet u hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen. Het indienen van een beroep moet schriftelijk gebeuren via een aangetekende zending gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente waar de woning of het gebouw is gelegen. Achteraan in deze brochure vindt u de verschillende adresgegevens terug. U mag uw beroepschrift ook tegen ontvangstbewijs indienen bij de loketten van de Dienst Wonen & Energie, dit kan enkel na het maken van een afspraak.

Het bevoegde college zal een uitspraak doen over het beroep binnen een termijn van 90 dagen.

Als de vaststellingen niet worden betwist of wanneer de vaststellingen niet voldoende weerlegd kunnen worden, dan wordt de woning of het gebouw op datum van opmaak van de administratieve akte opgenomen in het register verwaarlozing.

Het leegstandsregister

Een woning wordt als leegstaand beschouwd als ze ten minste 12 opeenvolgende maanden niet bewoond is. Een woning die bijvoorbeeld gebruikt wordt als opslagplaats is niet bewoond, en zal dus beschouwd worden als leegstaand.

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als het voor meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte niet effectief wordt gebruikt volgens de bestemming die het gebouw heeft en dit ten minste voor een periode van 12 opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De bestemming blijkt uit de gekende omgevingsvergunningen en de omschrijving van de kadastrale gegevens.

Wanneer wordt een woning of gebouw opgenomen in het 'leegstandsregister'?

De Dienst Wonen & Energie stelt leegstand vast aan de hand van enkele indicaties zoals bijvoorbeeld:

- een uitpuilende brievenbus
- geen gebruik van een afvalcontainer
- een verwaarloosde voortuin
- getuigenissen van buren
- geen inschrijving in het bevolkingsregister,

Wanneer er geen inschrijving is in het bevolkingsregister voor een periode van minstens 12 opeenvolgende maanden, dan zal er door de Dienst Wonen & Energie een administratieve akte opgemaakt worden. De eigenaar wordt van deze vaststellingen op de hoogte gebracht via deze administratieve akte die aangetekend aan hem verstuurd wordt.

Wat als u niet akkoord gaat met deze vaststellingen?

Als eigenaar heeft u 30 dagen de tijd om de vaststellingen te betwisten. U kan voor het indienen van het beroep gebruik maken van een standaardformulier dat u kan bekomen bij de Dienst Wonen & Energie. Indien u de vaststellingen wenst te betwisten dan moet u hiervoor de nodige bewijsstukken voorleggen. Het indienen van een beroep moet schriftelijk gebeuren via een aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente waar de woning of het gebouw is gelegen. Achteraan in deze brochure kan u de verschillende adresgegevens terugvinden. U mag uw beroepschrift ook tegen ontvangstbewijs indienen bij de loketten van de Dienst Wonen & Energie, dit kan enkel na het maken van een afspraak.

Het bevoegde college zal een uitspraak doen over het beroep binnen een termijn van 90 dagen.

Als de vaststellingen niet worden betwist of wanneer de vaststellingen niet voldoende weerlegd kunnen worden, dan wordt de woning of het gebouw op datum van opmaak van de administratieve akte opgenomen in het leegstandsregister.

De brochure is bedoeld als toelichting bij het reglement. De brochure is echter maar een samenvatting. In geval van betwisting geldt enkel de recentste versie van het reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraden.

Wat als uw pand op meerdere lijsten is opgenomen?

Een woning of gebouw kan op verschillende lijsten tegelijk voorkomen. Een gebouw kan bijvoorbeeld leegstaan en verwaarloosd zijn of een woning kan bijvoorbeeld onbewoonbaar worden verklaard en tegelijk verwaarloosd zijn.

Een pand dat voorkomt op de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen die voorkomen in het register onveilige gebouwen, kan niet opgenomen worden in het leegstandsregister.

Wat als u uw pand gaat verkopen?

Als een woning of gebouw verkocht wordt, is de verkoper verplicht om de koper op de hoogte te brengen van de opname op de inventaris/register. De eigenaar bezorgt de gegevens van de nieuwe eigenaar per aangetekende brief aan de Dienst Wonen & Energie. U kan ook aan de notaris vragen om dit namens u te doen.

Wanneer een woning is opgenomen op de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, moet niet enkel de Dienst Wonen & Energie op de hoogte gebracht worden van de overdracht, maar moet dit ook gemeld worden aan de Vlaamse inventarisbeheerder:

Wonen in Vlaanderen
Anna Bijnsgebouw
Lange Kievitstraat 111 – 113 bus 54
2018 Antwerpen
woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be

De heffing:

Wanneer een woning of gebouw is opgenomen op één of meer inventarissen of registers, kan zij belast worden. Een opgenomen woning of gebouw wordt belast, tenzij zij vrijgesteld is van belasting.

Verder in deze brochure vindt u meer informatie terug over de verschillende vrijstellingen die aangevraagd kunnen worden.

Als een woning of gebouw geschrapt wordt uit de inventaris of het register dan is er geen heffing meer verschuldigd.

Hoeveel bedraagt de heffing?

De basisheffing bedraagt:

- 1 250 euro voor een gebouw of een woning.
- Als een pand een gebouw of één of meerdere woningen bevat, dan is de heffing verschuldigd voor ieder gebouw of woning die opgenomen is op één van de lijsten zelfs al zijn ze gelegen in één en eenzelfde pand.
- 1 250 euro voor een kamer zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen.

De heffing is gelijk aan $(x+1)$ vermenigvuldigd met de basisheffing.

Hierin is x gelijk aan het aantal periodes van 12 maanden dat het pand ononderbroken op één van de lijsten is opgenomen.

De maximale belasting per gebouw of woning (kamer, appartement, eengezinswoning) is 6 250 euro per kalenderjaar.

Wanneer u als eigenaar niets onderneemt dan kan een heffing al snel oplopen.

U kan als eigenaar de heffing vermijden door de woning opnieuw in gebruik te nemen (verhuren, verkopen, bewonen,...) of de nodige werken uit te voeren die de ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of verwaarlozing oplossen.

Voorbeeld van de heffing

Soort heffing	Inventarisatie datum	1 jaar na inventarisatie datum	2 jaar na inventarisatie datum	3 jaar na inventarisatie datum	4 jaar na inventarisatie datum	> 4 jaar na inventarisatie datum
Leegstand	0 euro	2.500 euro	3.750 euro	5.000 euro	6.250 euro	6.250 euro
Verwaarlozing	0 euro	2.500 euro	3.750 euro	5.000 euro	6.250 euro	6.250 euro
Ongeschikt Onbewoonbaar	0 euro	2.500 euro	3.750 euro	5.000 euro	6.250 euro	6.250 euro
Onveilig	0 euro	2.500 euro	3.750 euro	5.000 euro	6.250 euro	6.250 euro

Voorbeeld van een combinatie van heffingen

Er zijn verschillende combinaties van heffingen mogelijk:

vb. Een gebouw is opgedeeld in 2 delen – op de benedenverdieping is er een winkel die leeg staat er op de bovenverdieping is er een woning die eveneens leeg staat is. In dat geval is er zowel een heffing voor een leegstaand gebouw als voor een leegstaande woning. In dit geval moet de som van de heffingen betaald worden.

De brochure is bedoeld als toelichting bij het reglement. De brochure is echter maar een samenvatting.

In geval van betwisting geldt enkel de recentste versie van het reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraden.

Wie betaalt de heffing?

De heffing moet betaald worden door de houder van het zakelijk recht¹. In de meeste gevallen is dit de volle eigenaar, maar soms kan het ook gaan om een vruchtgebruiker, een erfpachter of een houder van een recht van opstal.

Als het zakelijk recht verdeeld is over meerdere personen, dan betaalt in stad Turnhout iedereen in verhouding tot zijn aandeel.

In de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar is elke zakelijk gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belasting. Het aanslagbiljet wordt in dat geval gestuurd naar slechts één zakelijk gerechtigde. Die persoon kan dan het aandeel van de andere zakelijk gerechtigden terugvorderen.

Aanslagbiljet

Als u de heffing verschuldigd bent, ontvangt u van de financiële dienst van de betrokken gemeente een aanslagbiljet met daarop het bedrag van de heffing. De heffing moet binnen de 2 maanden na verzending van het aanslagbiljet betaald worden.

Wat als u niet akkoord gaat met het aanslagbiljet?

Wanneer u niet akkoord gaat met het aanslagbiljet dan kan u de aanslag betwisten. Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het pand gelegen is. Let op: wilt u een bewijs dat u een bezwaar heeft ingediend, dan kan u dit best via een beveiligde zending versturen of afgeven tegen ontvangstbewijs.

Het bezwaar moet ingediend worden binnen de 3 maanden te rekenen vanaf de derde kalenderdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet.

De indiener van het bezwaarschrift heeft het recht om gehoord te worden en kan het college van burgemeester en schepenen van de bevoegde gemeente verzoeken om een hoorzitting. Een hoorzitting wordt niet automatisch georganiseerd maar enkel wanneer de indiener van het bezwaar hierom verzoekt.

De gemeente stuurt na de ontvangst van een bezwaar een ontvangstmelding.

Binnen de 6 maanden na de ontvangst van het bezwaarschrift doet het bevoegde college van burgemeester en schepenen uitspraak op basis van een geargumenteerde beslissing.

¹ Voor de leesbaarheid wordt er in de brochure meestal gesproken over de eigenaar.

De brochure is bedoeld als toelichting bij het reglement. De brochure is echter maar een samenvatting. In geval van betwisting geldt enkel de recentste versie van het reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraden.

Vrijstellingen

In een aantal gevallen kan de eigenaar van het gebouw of de woning vrijgesteld worden van de heffing. Een vrijstelling van de heffing wordt aangevraagd door middel van een aanvraagformulier. Dit aanvraagformulier kan u opvragen bij de Dienst Wonen & Energie.

De aanvraag van een vrijstelling moet schriftelijk gebeuren via een aangetekende brief of afgeven tegen ontvangstbewijs voor de verjaardag van de datum van de inventarisatie.

Tijdens de periode van vrijstelling blijft het pand wel opgenomen in het register of de inventaris. Soms zijn vrijstellingen beperkt in tijd, of worden ze voorwaardelijk toegekend. Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vervalt de vrijstelling en is de heffing alsnog verschuldigd.

Tijdelijke vrijstelling wegens beperkte handelingsbekwaamheid

De eigenaar van een woning kan een vrijstelling krijgen als de handelingsbekwaamheid beperkt werd door een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling gaat in op datum van de gerechtelijke beslissing en heeft een maximale duurtijd van 5 jaar.

Vrijstelling voor verwaarloosde of ongeschikte woningen wegens bewoning van de enige woning

De eigenaar van een verwaarloosde of ongeschikte woning kan een vrijstelling van onbepaalde duur krijgen voor een woning die zijn enige eigendom is en die door de eigenaar zelf als hoofdverblijfplaats wordt bewoond.

Tijdelijke vrijstelling voor leegstaande woningen wegens verblijf in een instelling

Eigenaars die verblijven in een erkende ouderenvoorziening of die voor een langdurig verblijf zijn opgenomen in een instelling kunnen een tijdelijke vrijstelling voor een periode van maximum 3 jaar aanvragen.

De vrijstelling gaat in vanaf de datum van de opname in de erkende oudervoorziening of instelling. Deze vrijstelling is enkel voor eigenaars waarvan de geïnventariseerde woning de enige woning in zijn/haar bezit is, en die hij/zij tot de verhuis naar de ouderenvoorziening of instelling als hoofdverblijfplaats heeft bewoond.

Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht

De houder van het zakelijk recht, die minder dan twee jaar houder is van het zakelijk recht van de woning en/of het gebouw, wordt vrijgesteld voor een periode van 2 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht.

Vrijstelling voor renovatie

Er wordt in een periode van 10 jaar eenmalig een vrijstelling van maximaal 3 jaar gegeven voor de renovatie van de woning of het gebouw waarbij de problematische situatie wordt aangepakt.

Voor ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, onveilige, onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen of woningen kan de vrijstelling voor renovatie enkel worden verleend als de geplande werken de vastgestelde gebreken volledig verhelpen.

De brochure is bedoeld als toelichting bij het reglement. De brochure is echter maar een samenvatting. In geval van betwisting geldt enkel de recentste versie van het reglement dat werd goedgekeurd door de gemeenteraden.

Renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is

Renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, geven in de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar aanleiding tot een vrijstelling voor drie jaar. In de stad Turnhout wordt deze vrijstelling verleend in twee schijven van respectievelijk één en twee jaar.

Stad Turnhout

De geplande renovatiewerken moeten aangetoond worden aan de hand van ofwel:

- een goedgekeurde niet-vernietigde omgevingsvergunning;
- of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een omgevingsvergunning door de dienst Ruimtelijke Ordening.

De vrijstelling wordt enkel verleend als de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling toegekend in 2 schijven (1^{ste} schijf van 1 jaar en 2^{de} schijf van 2 jaar).

De eerste schijf gaat in op datum van ontvangst van een volledig en ontvankelijk bevonden dossier.

Om in aanmerking te komen voor de 2^{de} schijf moet er een schriftelijke en gemotiveerde aanvraag ingediend worden. Deze gemotiveerde aanvraag bevat een gedetailleerde stand van zaken, aangevuld met een fotoreportage. Deze 2^{de} schijf moet aangevraagd worden **voor** het einde van de 1^{ste} schijf. Om voor deze **2^{de} schijf** in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de **werken** zijn **gestart**. De toekenning van de 2^{de} schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek. Wanneer het plaatsbezoek geweigerd wordt of er geen toegang wordt verleend aan het gebouw/de woning dan zal de 2^{de} schijf geweigerd worden.

Wanneer de renovatiewerken waarvoor de vrijstelling wordt verleend enkel **sloopwerken** zijn, dan wordt de 2^{de} schijf beperkt tot een periode van **1 jaar**.

Gemeenten Beerse, Vosselaar en Oud-Turnhout

De geplande renovatiewerken moeten aangetoond worden aan de hand van een goedgekeurde, niet-vernietigde omgevingsvergunning.

De vrijstelling geldt voor een periode van 3 jaar nadat de omgevingsvergunning uitvoerbaar werd.

Als de omgevingsvergunning enkel betrekking heeft op **sloopwerkzaamheden**, geldt deze vrijstelling slechts voor 1 jaar nadat omgevingsvergunning uitvoerbaar werd.

Deze vrijstelling kan slechts eenmaal toegekend worden voor dezelfde woning of hetzelfde gebouw.

Renovatiewerken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is

Voor renovatiewerken waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, is de werking dezelfde in de 4 gemeenten.

De aanvraag moet gebeuren aan de hand van een renovatienota. Deze nota bestaat uit:

- Een gedetailleerd overzicht van welke niet vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd;
- Een fotoreportage met een weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen;
- Bij meerdere eigenaars, is ook de toestemming van elke mede-eigenaar nodig.

Uit de ingediende documenten moet duidelijk blijken dat de problematische toestand grondig wordt aangepakt.

De vrijstelling wordt enkel verleend als de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling toegekend in twee schijven (1 jaar en 2 jaar).

De 1^{ste} schijf van 1 jaar gaat in op datum van ontvangst van een volledige en ontvankelijke renovatienota.

Om in aanmerking te komen voor de 2^{de} schijf van 2 jaar moet er een schriftelijke en gemotiveerde aanvraag ingediend worden. Deze gemotiveerde aanvraag bevat een gedetailleerde stand van zaken, aangevuld met een fotoreportage. Deze 2^{de} schijf moet aangevraagd worden **voor** de 1^{ste} schijf is verstreken. Om voor deze **2^{de} schijf** in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de **werken** zijn **gestart**. De toekenning van de 2^{de} schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek. Wanneer het plaatsbezoek geweigerd wordt of er geen toegang wordt verleend aan het gebouw/de woning dan zal de 2^{de} schijf geweigerd worden.

Vrijstelling voor een leegstaande woning die gelegen is boven een gebouw zonder aparte toegang

De eigenaar wordt enkel vrijgesteld als er aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De woning niet afsplitsbaar is van het gebouw. (Een woning wordt aanzien als afsplitsbaar wanneer ze, nadat het gebouw gesloopt is, nog zelfstandig aan de bouwfysische vereisten van een woning voldoet);
- De woning niet toegankelijk is via een afzonderlijke toegang.

Deze vrijstelling is niet van toepassing als een bestaande afzonderlijke toegang verwijderd werd zonder dat hiervoor de noodzakelijk omgevingsvergunningen werden bekomen.

Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen die onderwerp zijn van een gerechtelijke procedure

Als de woning of het gebouw niet kan gebruikt worden omwille van een verzegeling of omwille van een strafrechtelijk onderzoek of een gerechtelijke procedure dan kan de eigenaar een vrijstelling aanvragen. Het moet wel worden aangetoond dat een gebruik onmogelijk is. De vrijstelling stopt na een periode van 2 jaar, nadat het weer mogelijk werd om het pand in gebruik te nemen.

Een wettelijke hypotheek wordt niet beschouwd als een onmogelijkheid om de woning of het gebouw te gebruiken.

Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen die erkend zijn als monument

Voor woningen en/of gebouwen die erkend zijn als een monument kan er een tijdelijke vrijstelling aangevraagd worden als er bij de bevoegde overheid een ontvankelijk verklaard onderzoeks- of erfgoedpremieredossier is ingediend.

De maximale duur van de vrijstelling wordt beperkt tot vijf jaar. Deze beperking geldt niet in het geval dat de bevoegde overheid attesteert dat het monument in de bestaande toestand bewaard mag blijven.

Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen die getroffen zijn door een ramp

Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet geheel buiten de wil van de eigenaar. Enkele voorbeelden van rampen: gasontploffing, brand, blikseminslag, ...

Wanneer de schade zo ernstig is dat een gebruik van de woning of het gebouw onmogelijk is, dan kan de eigenaar van de woning of het gebouw dat getroffen werd door de ramp een vrijstelling aanvragen. Er wordt een vrijstelling gegeven voor een periode van 3 jaar volgend op de datum van de ramp.

Vrijstellingen voor woningen en/of gebouwen binnen een onteigeningsplan

Woningen en/of gebouwen die gelegen zijn binnen een onteigeningsplan of die gelegen zijn in een gebied waar een onteigeningsplan wordt voorbereid en waarvoor geen omgevingsvergunning meer verkregen kan worden, worden vrijgesteld.

Vrijstellingen voor woningen en/of gebouwen waarvoor een verzoek tot schrapping is ingediend

Woningen en gebouwen waarvoor een schriftelijk verzoek tot schrapping is ingediend, maar waarvoor de periode van 6 maanden nog niet is verstreken, worden tijdelijk vrijgesteld van belasting. De vrijstelling geldt voor een periode van 6 maanden volgend op de ontvangst van een schriftelijke verzoek tot schrapping. De vrijstelling wordt ongedaan gemaakt als de schrapping geweigerd wordt.

Bijkomende vrijstellingen specifiek voor Turnhout

Tijdelijke vrijstelling voor de geplande overdracht van het zakelijk recht van gebouwen en woningen waarvoor een onderhandse overeenkomst (compromis) is opgemaakt

In een periode van 10 jaar kan er eenmalig gebruik gemaakt worden van deze vrijstelling. De vrijstelling is voor een periode van maximaal 4 maanden.

Er zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden:

- Zo moet de geplande overdracht minimaal vastgelegd zijn in een gedateerde onderhandse overeenkomst (compromis) waarin alle partijen zich verbinden tot de overdracht van het zakelijk recht.
- De genoemde compromis moet geregistreerd zijn in het registratiekantoor. Wanneer de compromis of overeenkomst werd opgemaakt door een notaris of één van zijn medewerkers en door alle partijen werd ondertekend, dan is deze registratie niet noodzakelijk.
- De compromis mag geen opschortende voorwaarden bevatten, of de eventuele opschortende voorwaarden zijn reeds vervuld.

De vrijstelling wordt enkel verleend op voorwaarde dat de overdracht ook effectief plaatsvindt én de authentieke akte binnen een periode van 4 maanden ondertekend wordt. Is dit niet het geval, dan zal de vrijstelling ongedaan gemaakt worden en zal de heffing alsnog verschuldigd zijn als de verjaardag van de inventarisatie in deze periode van tijdelijke vrijstelling viel.

Complexe projecten

Er is ook een vrijstelling voor leegstaande sociale woningen die opgenomen zijn in een goedgekeurd renovatieplan. Renovaties van sociale woningen hebben een grote complexiteit. Het blijft een bewuste keuze om langdurige leegstand van sociale woningen tegen te gaan, en te sturen op kwaliteit. Sociale woningen zijn daarmee niet vrijgesteld van de heffing. Ze zijn ook niet vrijgesteld van de verplichting om een conformiteitsattest aan te vragen voor elke huurwoning. Daarnaast heeft de gemeente ook een formele regierol in sociale woonprojecten. Een dergelijke ingrijpende regierol is niet aanwezig in private projecten.

Maakt uw woning of gebouw voorwerp uit van een brownfieldconvenant of maakt uw woning of gebouw voorwerp uit van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject? Neem dan zeker contact op met de Dienst Wonen & Energie, mogelijks kan u hiervoor een tijdelijke vrijstelling aanvragen.

Schrappingen

Schrapping uit de Vlaamse inventaris 'ongeschikte en onbewoonbare woningen'

Een woning blijft op de inventaris 'ongeschikte en onbewoonbare woningen' zolang het besluit van de burgemeester niet werd opgeheven.

Om een besluit te kunnen opheffen, moet er een aanvraag voor een conformiteitsattest gebeuren. Dit attest kan pas aangevraagd worden als de noodzakelijke werken uitgevoerd zijn, zoals vermeld op het technisch verslag.

Wanneer het pand gesloopt is of als er een bestemmingswijziging is gerealiseerd, kan er ook een verzoek tot schrapping ingediend worden.

De Dienst Wonen & Energie zal opnieuw een woningonderzoek ter controle uitvoeren. Wanneer uit dit onderzoek blijkt dat alle problemen opgelost zijn, zal er een conformiteitsattest afgeleverd worden en zal het pand op datum van de aanvraag van het attest uit de Vlaamse inventaris worden geschrapt.

Schrapping uit het register 'onveilige gebouwen'

Een gebouw blijft in het register 'onveilige gebouwen' opgenomen zolang het besluit van de burgemeester niet werd opgeheven.

Om het besluit op te heffen, moet er een verzoek tot opheffing bezorgd worden aan de burgemeester.

Schrapping uit het register 'verwaarlozing'

Nadat de eigenaar werken heeft uitgevoerd, brengt hij de Dienst Wonen & Energie hiervan schriftelijk op de hoogte. Er zal dan opnieuw een plaatsbezoek uitgevoerd worden.

Wanneer uit het technisch verslag blijkt dat de woningen of gebouwen volgens de criteria van het technisch verslag niet meer als verwaarloosd of niet meer als ruïne of restant kunnen worden beschouwd, worden deze geschrapt uit het register. Onafgewerkte woningen of gebouwen worden geschrapt als deze wind- en waterdicht zijn. De datum van de schrapping is de datum waarop werd vastgesteld dat de gebreken zijn weggewerkt.

Wanneer de vraag tot schrapping werd geweigerd, dan kan hiertegen beroep aangetekend worden via een aangetekende brief. Het beroep moet binnen een termijn van 30 dagen ingediend worden.

Het college van burgemeester en schepenen van de bevoegde gemeente zal dit beroep binnen een termijn van 90 dagen behandelen.

Schrapping uit het 'leegstandsregister'

Er zijn verschillende mogelijkheden om geschrapt te kunnen worden.

De woning of het gebouw is opnieuw in gebruik overeenkomstig de functie

Een woning wordt geschrapt uit het leegstandsregister als blijkt dat ze voor een periode van meer dan 6 maanden ononderbroken wordt bewoond. Een woning kan in gebruik genomen zijn als hoofdverblijfplaats of heel uitzonderlijk als 2^{de} verblijf.²

De datum van schrapping is bij gebruik als hoofdverblijfplaats de datum van het verslag van de wijkagent. Als het gaat over een gebruik als 2^{de} verblijf dan is de datum van schrapping de datum van het eerste plaatsbezoek waarbij vastgesteld werd dat de woning in gebruik is als 2^{de} verblijf.

Een gebouw kan geschrapt worden als het opnieuw voor meer dan 50 % van de vloeroppervlakte gebruikt wordt. De eigenaar moet de Dienst Wonen & Energie hiervan op de hoogte brengen. De controleur zal een plaatsbezoek uitvoeren om na te gaan of het gebouw effectief gebruikt wordt overeenkomstig de functie. Na 6 maanden wordt opnieuw een plaatsbezoek uitgevoerd. Wanneer uit dit plaatsbezoek blijkt dat het gebouw nog steeds voor meer dan 50 % van de vloeroppervlakte in gebruik is, wordt het geschrapt op datum van de eerste controle.

Er kan ook een tussentijdse controle uitgevoerd worden, als hieruit blijkt dat het gebouw niet meer in gebruik is, wordt de procedure tot schrapping stopgezet.

Sloop

Een woning of een gebouw, waarvoor sloop werd aangevraagd, wordt geschrapt op datum van de opmaak van het verslag dat bevestigt dat de sloop voltooid is en op voorwaarde dat het terrein geruimd werd van puin.

Bestemmingswijziging

Wanneer voor een woning of een gebouw een bestemmingswijziging werd aangevraagd en vergund, dan vraag je een schrapping aan van zodra de bestemmingswijziging is uitgevoerd. Het pand wordt geschrapt op datum van de opmaak van het verslag van de controleur Wonen. Uit de vaststelling moet wel blijken dat er een gebruik is overeenkomstig de nieuwe functie.

Weigering schrapping

Wanneer de vraag tot schrapping werd geweigerd, kan u hiertegen beroep aantekenen via een aangetekende brief. Het beroep moet binnen een termijn van 30 dagen ingediend worden. Het college van burgemeester en schepenen van de bevoegde gemeente zal dit beroep binnen een termijn van 90 dagen behandelen.

² Gelieve op te merken dat 2^{de} verblijven jaarlijks belast kunnen worden met een heffing van maximum 1 000 euro. Voor een ingebruikname als 2^{de} verblijf dient er een **aangifte** te gebeuren bij de financiële dienst van de betrokken gemeente.

TIPS om een opname in één van de registers te voorkomen!

- De woning of het gebouw **renoveren**.

Neem zeker contact op met de loketmedewerkers van de Dienst Wonen & Energie, zij zoeken graag voor u uit of u misschien recht heeft op premies. Daarnaast kan u mogelijk beroep doen op een Mijn VerbouwLening om de renovatiewerken te financieren.

- De woning of het gebouw **verkopen**.

Als u uw woning of gebouw verkoopt, is de nieuwe eigenaar verantwoordelijk en draagt deze de gevolgen vanaf de datum van de ondertekening van de verkoopakte. Bovendien heeft de nieuwe eigenaar recht op een vrijstelling van de heffing voor een termijn van twee jaar. U bent verplicht de nieuwe eigenaar vooraf op de hoogte te brengen van de opname in één van de registers.

U mag aan uw notaris vragen om ons van de verkoop op de hoogte te stellen of u mag dit zelf doen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij u. Als u ervoor kiest om ons op de hoogte te stellen dan is het belangrijk dat u ons een kopie van de notariële akte bezorgt.

- Het pand **slopen**.

U kan er ook voor kiezen om uw woning of gebouw volledig te slopen. Doe dit **nooit** op eigen houtje, u heeft hiervoor een **omgevingsvergunning** nodig. Neem hiervoor **ALTIJD** contact op met de dienst Ruimtelijke Ordening van de betrokken gemeente.

- Uw pand **verhuren** op de private huurmarkt.

Wanneer uw pand is opgenomen in het leegstandsregister wordt de leegstand verholpen door het pand terug te **bewonen** of terug **in gebruik te nemen**. U kan uw woning of gebouw zelf, via een makelaar of immobiliënkantoor verhuren. Een woning die u verhuurt mag uiteraard niet ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn.

Een huurcontract alleen is niet voldoende om geschrapt te worden. Het kan aangewezen zijn om afspraken over het beëindigen van de leegstand in het huurcontract op te nemen.

- **Verhuren zonder zorgen!** Verhuur via een woonmaatschappij!

Bij het verhuren van een woning komt heel wat kijken. Ziet u al die administratie en al het bijkomende werk niet zitten, maar wilt u toch geen heffing betalen, dan is een woonmaatschappij misschien wel uw ideale partner.

Woonmaatschappijen worden erkend door de Vlaamse overheid. U sluit een huurcontract af met een woonmaatschappij, die op haar beurt de woning doorverhuurt aan kandidaat-huurders.

- **Wat zijn uw voordelen?**
 - gegarandeerde huuropbrengsten (in ruil voor een billijke maar gegarandeerde huurprijs (ook bij wanbetaling van de onderhuurder) neemt de woonmaatschappij de huurderverplichtingen op zich)
 - enkel belasting op het kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten
 - geen risico op langdurige en lastige gerechtelijke procedures
 - de garantie dat u uw woning op het einde van de overeenkomst weer in de oorspronkelijke staat terug krijgt (rekening houdend met de normale slijtage)
 - mogelijks recht op premies bij renovatie
 - samenwerking met een professionele partner

contactgegevens woonmaatschappij:

Woonboog

Campus Blairon 599

2300 Turnhout

014 40 11 99

eigenaars@woonboog.be

Loket Wonen & Energie

U vindt het loket Wonen terug in het gemeentehuis van de betrokken gemeente. Wilt u een dossier bespreken, dan kan dit telefonisch, per mail of op afspraak.

Loket Wonen & Energie wonen@kordia.be 014 44 33 95

Dienst Wonen & Energie

Leegstand

Dossierbeheerder Martine Maes 014 44 33 94
Turnhout – Beerse – Vosselaar – leegstand@kordia.be
Oud-Turnhout

Verwaarlozing

Dossierbeheerder Martine Maes 014 44 33 94
Turnhout – Beerse – Vosselaar – leegstand@kordia.be
Oud-Turnhout

Ongeschikt – en onbewoonbaarheid

Dossierbeheerders Turnhout Jef Van Steenberghe; Elien Stessens; 014 44 33 29
Chantal Van Mechelen
woningkwaliteit@turnhout.be
Dossierbeheerders Beerse – Tim Hendrickx; Jaan Lenaerts 0497 11 77 19 (Tim)
Vosselaar – Oud-Turnhout tim.hendrickx@kordia.be; 0493 51 42 76 (Jaan)
jaan.lenaerts@kordia.be

Onveiligheid

Dossierbeheerders Turnhout Jef Van Steenberghe; Elien Stessens; 014 44 33 29
Chantal Van Mechelen
woningkwaliteit@turnhout.be
Dossierbeheerders Beerse – Tim Hendrickx; Jaan Lenaerts 0497 11 77 19 (Tim)
Vosselaar – Oud-Turnhout tim.hendrickx@kordia.be; 0493 51 42 76 (Jaan)
jaan.lenaerts@kordia.be

Adresgegevens van de verschillende gemeentebesturen

Beerse

College van burgemeester en schepenen
Heilaarstraat 6
2340 Beerse

Vosselaar

College van burgemeester en schepenen
Cingel 7
2350 Vosselaar

Oud-Turnhout

College van burgemeester en schepenen
Dorp 31
2360 Oud-Turnhout

Turnhout

College van burgemeester en schepenen
Campus Blairon 200
2300 Turnhout