



Vlaanderen
is wonen

Wonen- Vlaanderen

Leegstand en tweede verblijven
Een complementair verhaal?

Leegstand en tweede verblijven Een complementair verhaal?

Uit het programmaboekje:

Leegstand en tweede verblijven leiden al langer dan vandaag tot een onderbenutting van de lokale woningmarkt. Gemeentebesturen die willen inzetten op de activering van leegstaande panden, worden geconfronteerd met diverse vragen: hoe kunnen we zo vlot mogelijk leegstaande panden registreren? Kan dat gefaseerd? Werken we met een leegstandsbelasting? Welke vrijstellingen voorzien we dan? Wat met overmachtssituaties? Nemen we tweede verblijven op in het leegstandsregister? Deze sessie wil u een aantal praktische tips geven om te komen tot een lokaal gedragen en effectief beleid.



Leegstand en tweede verblijven

Voorstelling sprekers

Kennismakingsrondje

Aanpak van de sessie



Verschillende redenen om (langdurige) leegstand aan te pakken:

- ▶ Vaak de voorbode van verwaarlozing en verkrotting
- ▶ Zorgt voor toename onveiligheidsgevoel, minder sociale controle
- ▶ Leegstaande woningen zijn gemakkelijk mikpunt van vandalisme, krakers, ...
- ▶ Leegstaande woningen zorgen voor een onderbenutting van het patrimonium en dragen dus bij aan de schaarste van betaalbare kwaliteitsvolle woningen, en drijven huur- en verkoopprijzen op
- ▶ Eigenaars die woningen laten leegstaan om speculatieve redenen dragen niet bij in de kosten die leegstand met zich meebrengt
- ▶ ...

>< Tweede verblijven (TV): minder intensieve benutting van het patrimonium maar TV wordt wel daadwerkelijk als woning gebruikt

De hoofdlijnen

- ▶ Het regelgevend kader – de definities
- ▶ Hoe verloopt de vaststelling/opsporing?
- ▶ Samenstelling van het register
- ▶ Het register als basis voor een aanpak
 - Belasting op leegstand
 - Andere aanpak (al dan niet samen met heffing)
- ▶ Gegevensuitwisseling

Het regelgevend kader

Beleidskeuzes,
definities,
reglement



Regelgevend kader: een beleidskeuze, maar soms verplicht

- ▶ De leegstandsbestrijding is sinds 1/1/2010 (bepaling DGPB) een gemeentelijke bevoegdheid geworden en de frequentere en betere screening van leegstand leidde tot een boost van het aantal geregistreerde panden
- ▶ Decreet 14/10/16 schrapt de verplichting leegstandsregister bij te houden, maar gemeenten blijken het te blijven hanteren
- ▶ In een aantal gevallen blijft de leegstandsregistratie sowieso nog verplicht:
 - IGS
 - Wanneer de gemeente het groeipad van het BSO niet volgt
 - Wanneer de burgemeester vrijgesteld is van adviesverplichting in de procedure OOO



Regelgevend kader: een beleidskeuze maar soms verplicht

>< TV:

- Gemeenten zijn vrij om hier een beleid rond te voeren op basis van de gemeentelijke autonomie verankerd in de grondwet
- Op basis van de fiscale autonomie vervat in artikel 170,§4 van de grondwet kunnen gemeenten die een register TV hebben een belasting op TV heffen

Regelgevend kader: de definities

► Leegstand: vervat in het Vlaams regelgevend kader over leegstand weergegeven in artikel 2.2.6 DGPB

- Art. 2.2.6 §2 leegstaand gebouw (meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende twaalf opeenvolgende maanden niet volgens de functie van het gebouw gebruikt)
- Art. 2.2.6 §3 leegstaande woning (een woning staat leeg als ze gedurende twaalf opeenvolgende maanden niet wordt gebruikt voor bewoning of elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt)
- Art. 2.2.6 §4 nieuwe woningen en gebouwen (7 jaar na afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning niet volgens hun functie gebruikt)



Regelgevend kader: de definities

- ▶ **>< TV : De omzendbrief gemeentefiscaliteit**
(<https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/regelgeving/omzendbrief-kb-abb-20192-over-de-gemeentefiscaliteit>), laatst geactualiseerd op 15/2/19 definieert het begrip “tweede verblijf” als “elke private woongelegenheden die niet het hoofdverblijf vormt van de eigenaar of de huurder , maar die wel op elk moment door hem kan worden bewoond.
- ▶ Ruimer gedefinieerd gaat het om die woongelegenheden waar diegene die er kan verblijven , niet is ingeschreven in het bevolkingsregister, vreemdelingenregister of wachtregister op dit adres => “woningen waarop geen domicilie is gevestigd”.
=> Geen TV vaak: leegstaande panden, panden beroepsactiviteit, studentenhuizen, verplaatsbare caravans en tenten



Regelgevend kader: reglement

- ▶ Leegstandsreglement (art. 2.2.6 §1 DGPB)
 - = vwde voor leegstandsregister
 - = vwde voor leegstandsbeleid met leegstandsheffing en/of andere stimulerende of ontradende maatregelen
- ▶ Vrijblijvend model reglement leegstand:
<http://www.vvsg.be/Omgeving/Wonen/Pages/Bestrijden-van-leegstand.aspx>
- ▶ Voorbeeld heffingsreglement TV (Erpe-Mere):
<https://www.erpe-mere.be/producten/detail/522/belasting-op-tweede-verblijven>

Regelgevend kader: reglement

- ▶ Tips:
 - apart reglement voor registratie en heffing
 - denk aan de online bekendmaking (art.286, §1,1°decreet 22/12/17 over het lokaal bestuur)
 - denk aan de raakvlakken met andere gemeentelijke bevoegdheden (zoals **TV**, omgevingsvergunningen en bevolkingsregisters) zodat iedereen mee is in het verhaal
 - pas modelreglement aan aan de eigen lokale kenmerken en beleidskeuzes zowel voor indicaties leegstand, wijze belasten als de selectie vrijstellingen: het moet werkbaar zijn
 - gebruik een limitatieve lijst van goed gekozen en omschreven indicaties (rechtszekerheid burger) en gebruik ze dan ook
 - hanteer een afzonderlijke lijst voor woningen en gebouwen



Regelgevend kader: reglement

► Tips:

- Leegstand en tweede verblijven worden best duidelijk uit elkaar gehouden:
 - Leegstandsreglement bepaalt best dat aangifte tweede verblijf een opname op leegstandsregister niet uitsluit
 - Het belastingreglement op TV kan bepalen dat de gemeente de aangifte van een TV weigert als er feiten of indicaties zijn die een effectief gebruik als TV uitsluiten

Opsporing en vaststelling

Wie?

Methodieken?

Administratieve verwerking



Opsporing en vaststelling: wie?

- ▶ Art 2.2.6 §7 DGPB: gemeentelijk of intergemeentelijk bestuursorgaan geeft de opdracht om vaststellingen te doen
 - ⇒ Aanwijzingsbesluit nodig (= aanstellingsbewijs decreet 30/3/08 betreffende de Provincie- en Gemeentebelastingen)
 - => legitimatiekaart is handig wanneer men vaststellingen doet
- ▶ Ruime onderzoeksbevoegdheid afhankelijk van formulering in aanstellingsbesluit (maar strengere regeling in geval woningen of bewoonde lokalen)
- ▶ DGPB spreekt over “personeelsleden” van gemeenten en IGS’n
 - => bevoegdheid kan niet overgedragen worden aan privé



Opsporing en vaststelling: methodiek?

- ▶ Verschillende mogelijkheden: de administratieve methode, de veldwerkmethode, de ad hoc-methode (=TV)

Een goede leegstandsregistratie combineert: administratief (voor)onderzoek laten volgen door veldwerk levert het meest volledige en correcte beeld op van de leegstand in de gemeente

- ▶ Gelijke behandeling van alle eigenaars moet voorop staan!
=> grondgebied gelijkmatig en met dezelfde regelmaat screenen
- ▶ Vaststellingen leegstand blijven steeds een momentopname => regelmatige en consequente leegstandsopsporing is belangrijk



Opsporing en vaststelling: quid TV?

- ▶ Veel gemeenten die een belasting op TV heffen, hanteren een aangifteplicht, waarbij meestal vertrokken wordt van de woningen waarvoor op 1 januari van het aanslagjaar niemand was ingeschreven in het bevolkingsregister



meestal geen actieve opsporing!

- ▶ Methodieken = die bij leegstand

Opsporing en vaststelling: methodiek?

- ▶ Hoe gaat men om met de indicaties uit het reglement?
- ▶ Het is belangrijk hierover afspraken te maken niet alleen tussen de verschillende medewerkers maar ook met het beleid (beroepen tegen registratie, bezwaren tegen heffing)
- ▶ 1 te weinig (juridisch risicovol) / 5 te veel (enkel problematische leegstand) => Minstens 2, maar alle toepasselijke indicaties aangeven?



Best zo realistisch mogelijk, **ook in kader in beeld brengen TV**

Opsporing en vaststelling: Quid TV?

- ▶ Cf supra: basis is vaak aangifteplicht.
- ▶ Bij opsporing of afstemming met leegstand zal vaststelling tweede verblijven best op basis van een aantal indicaties gebeuren, bijvoorbeeld:
 - Geen inschrijving in het bevolkings-, het vreemdelingen- of wachtregister op het adres van de woning
 - De woning is afgewerkt
 - De woning is helemaal/gedeeltelijk bemeubeld
 - De woning is aangesloten op nutsvoorzieningen
 - De woning heeft sanitaire voorzieningen
 - De woning is uitgerust voor eten en slapen

Opsporing en vaststelling: het OTP

- ▶ OTP is noodzakelijk want leegstand is een feitenkwestie
- ▶ Aandachtspunten OTP:
 - Datum vaststellingen is belangrijk (tegensprekelijkheid!)
 - Aan de hand van indicaties uit het reglement
 - Frequentie: minstens één keer per jaar
 - OTP is uitwendig en vanaf het publieke domein
 - Foto's zijn aan te bevelen (veel visuele informatie)
 - Een goed technisch verslag voor vaststelling vergemakkelijkt de opmaak van het beschrijvend verslag en attest
 - Hou rekening met vereiste 12 maanden leegstand aan te tonen: opvolgingsOTP is vaak nodig

Administratieve verwerking

- ▶ Opnameattest = mededeling leegstand = basis opname in register = basis voor eigenaar om opname aan te vechten
- ▶ Geen vormvereisten, maar volgende inhoud aangewezen:
 - Nummering attest
 - Adres en kadastrale gegevens
 - Identiteit en adres houders zakelijk recht
 - Indicaties en vaststellingen ter staving leegstand
 - Foto's en beschrijvend verslag
 - Datum waarop attest is opgemaakt (Opname register!)
- ▶ Aangetekende kennisgeving aan zakelijk gerechtigden

Het leegstandsregister

Opname
Beroepsmogelijkheden
Gegevensverstrekking



Het leegstandsregister: opname

▶ Art. 2.2.6 §1 DGPB: een gemeentelijke verordening kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen

⇒ logischerwijze is datum vaststelling leegstand = datum opnameattest = datum opname in register

▶ Best voorlopige opnames indien reglement beroeps- of bezwaarmogelijkheid voorziet, tot de beroepstermijn verlopen is of tot de beslissing die het beroep verwerpt.

> < van de schrappingsbepaling (art. 2.2.6, §4/1 DGPB) kunnen gemeenten niet afwijken! Schrapping met terugwerkende kracht niet meer vereist maar soms wel aangewezen



Het leegstandsregister: beroepsmogelijkheden

- ▶ Geen georganiseerd beroep meer in de bepalingen DGPB
- ▶ Toch noodzakelijk in het reglement een beroepsprocedure te voorzien (algemene regels van goed bestuur) tegen de opname en tegen de beslissing omtrent schrappingsverzoek!
- ▶ Hoger beroep:
 - Indien er een leegstandsheffing is, bezwaar bij CBS en indien nog niet akkoord beroep bij REA (alle aspecten aan te vechten mits gemeentelijke beroepsmogelijkheden uitgeput)
 - Indien geen heffing en nadelige gevolgen voor de appellant:
Raad van State



Het leegstandsregister: gegevensverstrekking

- ▶ Geen verplichting meer actualiseren RWO Data Manager
=> geen systematische, wettelijk geregelde opvolging vanuit Vlaanderen meer
- ▶ leegstandsregister valt onder decreet van 26 maart 2004 betreffende openbaarheid van bestuur => eenieder kan vragen leegstandsregister in te kijken en gemeente kan in beginsel niet weigeren (tenzij ingevolge afweging andere belangen)
- ▶ Concreet: gemeenten moeten op eenvoudig verzoek de straatnamen en huisnummers van de panden uit LSR meedelen en mogen andere gegevens niet vrijgeven

Leegstand aanpakken

Heffing en andere
mogelijkheden



Leegstand aanpakken: heffing is evident, maar er kan meer

1. Wettelijke gevolgen van het leegstandsregister

- ▶ Het voorkooprecht voor een aantal sociale woonactoren op de woningen in het leegstandsregister: art. 85-86 VWC
- ▶ Het sociaal beheersrecht voor woningen: art 90 VWC
- ▶ Het federale opeisingsrecht (voor invulling prangende sociale noden): alle panden op het leegstandsregister vallen de facto onder de brede definitie van “verlaten gebouw”.

Leegstand aanpakken: heffing is evident, maar er kan meer

2. Leegstandsbeheer (privé – sociaal)

- ▶ Bij de privé leegstandsbeheer toch een aantal bedenkingen:
 - Beheer betekent niet per se dat er geen leegstand is en het gebouw dus uit het register kan geschrapt worden (gebruik overeenkomstig functie!)
 - Een gebouw dat niet voor bewoning bestemd is, laten bewonen is een stedenbouwkundig misdrijf (eventueel huisjesmelkerij)
 - Als een woning als hoofdverblijfplaats gebruikt wordt zijn de basiscomfort- en veiligheidsnormen VWC van toepassing => zo niet, verhuren of ter beschikking stellen is een misdrijf

Leegstand aanpakken: heffing is evident, maar er kan meer

2. Leegstandsbeheer (privé – sociaal)

- ▶ Bij sociaal leegstandsbeheer gelden dezelfde wettelijke voorwaarden als privé, maar:
 - Hier wordt doorgaans een doelgroep die in een moeilijke situatie verkeert, begeleid naar tijdelijke huisvesting waar ze anders geen dak boven het hoofd zouden hebben
 - Voordeel voor lokaal bestuur: lokale woonneed van specifiek doelgroepen wordt opgevangen.
 - Bestuur heeft een duidelijk aanspreekbare partner
- Momenteel enkel initiatieven die zich richten op leegstaande sociale huurwoningen

Leegstand aanpakken: heffing is evident, maar er kan meer

3. Leegstandsbeperking bij sociale huurwoningen

- ▶ Probleem: renovatie in groep om efficiëntieredenen
- ▶ Zoektocht naar mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van deze sociale huurwoningen:
 - Verhuring buiten sociaal stelsel (max 1% woningenbestand)
 - Winteropvang voor dak- en thuislozen (beperkte afwijkingsmogelijkheid wkn en woonbegeleiding verplicht)
 - BVBA Camelot (BVR 14/7/17) en BVBA Entrakt (BVR 14/12/18) erkend als verhurende instelling die sociale huurwoningen in huur kan nemen buiten stelsel
 - Sociale leegstandsbeheerders

Belasting op leegstand

Gemeentelijke keuze
Het reglement
Tarieven?
De belastingplichtige
Vrijstellingen?
Betwisting



Leegstandsheffing: de gemeentelijke keuze

- ▶ Gemeenten kunnen een register gebruiken voor opvolging leegstand en eigenaars informeren, een begeleidingsaanbod doen, ... zonder tot heffing over te gaan.
- ▶ Evenwel, grote meerderheid oordeelt dat leegstandsbeleid maar effect heeft mits heffing: in 2018 hadden 87,66% gemeenten een heffing.
- ▶ Alleen al de mogelijkheid van een belasting overtuigt eigenaars ertoe iets te ondernemen.
- ▶ Art 170§4 van de grondwet vormt de rechtsbasis heffing



Leegstandsheffing: het reglement

- ▶ Apart reglement best: leegstandsbelasting is een bestrijdingsmaatregel
=> onderhevig aan wijzigingen / motivatie in reglement
- ▶ Modelreglement VVSG bevat een luik heffingen:
<http://www.vvsg.be/Omgeving/Wonen/Pages/Bestrijden-van-leegstand.aspx>
- ▶ Keuze om heffing op een bepaald moment te laten ingaan
- ▶ Exclusieve bevoegdheid CBS (decreet 30 mei 2008)
- ▶ Online bekendmaking verplicht op de gemeentelijke website



Leegstandsheffing: tarief?

- ▶ Vrije keuze, maar:
 - Belastingbedrag moet voldoende hoog zijn om de doelstelling heffing te halen
 - Belastingsbedrag moet redelijk zijn (geen de facto onteigeningen)
- ▶ Ook differentiatie in bedragen naar grootte of aard woning of gebouw mogelijk
- ▶ Progressieve verhoging tarief kan, maar niet onbeperkt
- ▶ Geen verwijzing naar KI !



TIP: hou de tarieven voor de eigenaar zo duidelijk en voorspelbaar mogelijk!

Leegstandsheffing: **tarief TV?**

- ▶ Vrije keuze, maar bedrag mag niet te hoog zijn
- ▶ Meestal een forfaitair of uniform bedrag bepaald aan de hand van een vast bedrag per TV in de gemeente
- ▶ Ook differentiatie in bedragen naar ligging in een bepaalde zone in de gemeente, waarde, woningtype of oppervlakte van het TV
- ▶ Men kan ook een hogere belasting voorzien voor de ambtshalve vaststellingen (eigenaar geen aangifte gedaan)
- ▶ Geen verwijzing naar KI !



TIP: hou de tarieven voor de eigenaar zo duidelijk en voorspelbaar mogelijk!



Leegstandsheffing: de belastingplichtige

- ▶ Houder zakelijk recht
- ▶ Bepaling in reglement opnemen dat bij mede-eigendom de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de betaling van de totale belastingschuld
- ▶ Tevens bepaling voorzien kennisgeving bij verkoop
- ▶ Quid met moeilijk op te sporen eigenaars?
- ▶ Quid met overleden eigenaars?

Leegstandsheffing: vrijstellingen?

- Vrijheid blijheid maar hou het redelijk gelet op de doelstelling leegstandsbestrijding (motivering!)
- Eenjarigheidsbeginsel belastingen => vrijstellingen kunnen ook maar voor één jaar toegekend worden
- Bewaak de rechtszekerheid: informeer (mogelijk) belastingplichtige eigenaars tijdig en actief over gewijzigde regelgeving zodat men hierop kan anticiperen
- Bezwaar tegen de heffing bij CBS = georganiseerd administratief beroep geregeld in art 9 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende Gemeente- en Provinciebelastingen

Conclusie:

Met duidelijkheid en redelijkheid maak je er een succesverhaal van!