

2 PITCHES

Leuven (Jan Frans)

Registratie op zich is niet zo'n probleem. Ca 300/400 woonentiteiten op het register, relatief weinig hardnekkige leegstand. Dus veel fluctuatie op de markt.

Pijnpunten:

- **Onvergonde opdelingen:** vaak wordt er in Leuven opgedeeld zonder vergunning en we krijgen dan vaak meldingen. Bijvoorbeeld een gezinswoning wordt opgedeeld in 3 appartementen die onvergonnd zijn, waarvan 1 leegstaat; daar doet de dienst Wonen niets mee omdat de entiteiten niet stedenbouwkundig vergond zijn, behalve dan doorspelen aan de collega's van bouwtoezicht, maar dat leidt weinig tot resultaat.
- **Moeilijk te bereiken eigenaars:** eigenaars die her en der in de wereld wonen. Voor opname leegstand (aanschrijven eigenaars) is niet zo een probleem, wel om ze aan te zetten tot activering. Idem ook voor onbeheerde nalatenschappen (maar dit valt in aantallen dossiers wel mee).

Leuven werkt sinds vorig jaar met het **sociaal beheersrecht**, en daarmee heeft men tamelijk veel panden kunnen activeren. Feit dat ze werden aangeschreven en die dreiging heeft mensen aangespoord tot actie (vaak verkoop). Dit is een positief extra instrument dat ingezet wordt. Hiermee activeert men meer panden op het LS-register dan entiteiten uit het VIVOO.

Wat met **VLOK**? Leuven wil dit graag uitgebreid zien naar leegstand en verwaarlozing. Dit is ook al meermaals aangekaart in de pilootgroep VLOK.

Genk (Tim Vanbrabant)

Visuele registratie (= screening straat per straat) om de twee jaar over het hele grondgebied (= hele IGS-gebied doorkruisen).

Voor de gebouwen is visuele screening noodzakelijk omdat dit via **vermoedenslijst** moeilijk is om op te sporen. De vermoedenslijst is een klassieker. Grote uitzuiveringsoperatie in de adresbestanden in het verleden.

Meldpunt voor problematische woonsituatie: omvat in Genk ook leegstand (niet enkel discriminatie op de private huurmarkt), en via dat meldpunt krijgt het IGS ook wel meldingen binnen rond leegstand.

Dit jaar gestart met een nieuw project: **screening nieuwbouw** - wat staat 7 jaar na vergunning nog leeg/onverkocht, wat is tweede verblijf en wat staat er effectief nog leeg?. Dit loopt momenteel, resultaten nog niet duidelijk omdat dit erg arbeidsintensief (kadastrergegevens, bevolkingsregister) is. Er werd weinig zulke leegstand geregistreerd.

Vroeger in Genk: busnummers toegekend vanaf eerste bewoning. Maar nu soms bij aanvang van de ontwikkeling (bij vergunning, met CRAB-melding, om na te gaan of die adressen na 7 jaar een inschrijving hebben. Dit leert ook hoe de markt werkt: raakt alles vlot verkocht of blijft er toch wat hangen bij de projectontwikkelaar? Bijv. leegstaande assistentiewoningen (cf. werkgroep VVSG). En er blijkt nogal wat

leeg te staan. Sommige vastgoedprojecten lopen niet goed, en dat is een potentieel (slapend financieel vastgoed) dat geactiveerd kan worden.

Knelpunten:

- onvergunde opdelingen
- grens tussen leegstand en tweede verblijf (afweging blijft maatwerk)
- busnummers in het kadaster stemmen niet overeen met CRAB (wat het bij appartementen moeilijk maakt – VLOK is daar een grote stap vooruit, maar er zijn zelfs daar ook fouten wegens rare opdelingen of busnummeringen op niveau van dat gebouw).
- Aftoetsingen bij de netbeheerder over verbruiker of panden die niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

Turnhout (Bart Huysmans)

Turnhout werkt met administratieve vaststellingen die gecheckt worden in de realiteit.

Turnhout werkt met een **voortraject** voor de registratie, wat maakt dat er heel wat fouten uit gehaald worden voor de opname en belasting.

Pijnpunten:

Problematiek van appartementen: link tussen aantal appartementen en correcte situering van het appartement, en een link met busnummer en kadaster. **Hoe doen andere steden de identificatie van leegstaande appartementen?**

Problematiek handelspanden:

Indien de woning duidelijk afgescheiden is – zelfs indien niet afsplitsbaar – door bv een aparte kadastrale entiteit, busnummer, aparte toegang, ... , lijkt er weinig twijfel dat de woning afzonderlijk in het leegstandsregister kan opgenomen worden.

Minder duidelijk is de situatie waarbij er sprake is van een grotere verwevenheid. Het pand wordt bv kadastraal omschreven als handelshuis, er is geen afzonderlijke busnummer; en de toegang tot de woning dient te gebeuren door de winkel.

De handleiding *Leegstand bestrijden. Een handleiding voor gemeenten* (oktober 2019)

(https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/handleiding_leegstand_1.pdf) vermeldt op p. 61 het volgende

Anders ligt het bij woonruimte die geïntegreerd is in een handelspand. Als de handelsruimte in gebruik is (in overeenkomst met zijn functie), kan u het pand niet als leegstaand gebouw registreren. De leegstaande woonruimte mag u immers niet meerekenen om te bepalen of minstens 50% van de vloeroppervlakte in gebruik is (zie ook hoofdstuk 3.2.2). Maar u kan ook niet het woongedeelte afzonderlijk als leegstaande woning beschouwen, omdat het handelsgedeelte wel degelijk in gebruik is.

Dat de woning niet mag meegerekend worden om de leegstand van het handelsgelijkvloers te beoordelen, is logisch en volgt uit het decreet.

De conclusie dat dit er toe leidt dat het woongedeelte NIET als afzonderlijke leegstaande woning kan beschouwd worden vindt Turnhout enigszins verrassend. Tot op heden gingen zij immers uit van een andere interpretatie, namelijk dat ook in deze situatie de woning afzonderlijke als leegstaand kan worden beschouwd, zelfs bij deze grotere verwevenheid. Dit lijkt te volgen uit de definitie van woning en de omschrijving van leegstaande woning uit de Vlaamse Codex Wonen:

Art. 1.3. - 66° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

Art. 2.10 §2 §2. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met: 1° hetzij de woonfunctie;

Deze beide omschrijvingen sluiten de opname van een woonentiteit in een handelspand niet uit.

Volgens stad Turnhout wordt dit ook niet uitgesloten door de definitie van gebouw, en de definitie van leegstaand gebouw.

Art. 1.3. 14° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

Art. 2.10 §1. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden of gedurende een kortere termijn die bepaald wordt met toepassing van het vierde lid. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

Art. 2.10 spreekt daarmee enkel over de beoordeling van de leegstand van het handelsgedeelte ('het deel gebouw zonder de woning'), waarbij er voor de beoordeling van de leegstand geen rekening wordt gehouden met de woningen erboven. Het is niet duidelijk hoe dit gelezen kan of moet worden dat het deel woning erboven niet leeg zou kunnen staan. Indien dit wel zo gelezen zou moeten worden, is niet duidelijk waarom een kadastraal afgesplitste entiteit volgens dezelfde definities wel zou opgenomen kunnen worden.

Om deze redenen lijkt het niet uitgesloten dat een leegstaande woning boven een winkel wél wordt opgenomen in het leegstandsregister, zelfs als die sterk verweven is met de winkel.

Let wel, ook in Turnhout betekent deze opname niet per se dat er ook sprake is van een belasting. Er is voor deze situaties wel een vrijstelling voorzien:

Artikel 30

vrijstelling voor de leegstand van een woning gelegen boven een gebouw

§1 De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting voor leegstand van de woning indien deze woning gelegen is boven een gebouw, maar enkel voor zover aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- De woning is niet afsplitsbaar van het gebouw. Een woning is eerst afsplitsbaar indien ze na sloping van het gebouw kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten;
- De woning niet toegankelijk is via een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein of vanaf een aan het openbaar domein palende private toegangsweg of buitenruimte die toebehoort aan de houder van het zakelijk recht. Een afzonderlijke toegang is een toegang die leidt naar één of meer woningen boven hetzelfde gebouw, waarbij de woningen onafhankelijk van het gebouw op het gelijkvloers kunnen betreden worden via een afzonderlijke deur en vaste trap.

§2 Deze vrijstelling is niet van toepassing indien een bestaande afzonderlijke toegang verwijderd werd zonder dat hiervoor de noodzakelijke omgevingsvergunningen werden bekomen.

Maar het grote verschil is wel dat er nog steeds sprake is van een opname in het register (met bv gevolgen inzake voorkooprecht). Door opname zouden we ook beter een vinger aan de pols kunnen houden, gericht kunnen blijven communiceren, etc.

Roeselare (Hadelijn Baekelandt)

Pijnpunt:

- opsporen van moeilijk vindbare eigenaars.
- Roeselare werkt nu met toestand **kadaster- op 1.1.2021**: dat is **verouderd** (dubbel werk, wrevel bij verkeerd aangeschreven mensen). Roeselare werkt soms met VLOK om aan recentere data te komen: mag dat? *In het kader van de woningkwaliteit mag VLOK wel gebruikt worden..*

Roeselare contacteert eigenaars voor opname, voor correctie van gegevens.

Nieuwbouw (appartementen): dit is geen gemakkelijke oefening. Vroeger werden busnummers onmiddellijk ingevoerd na vergunning, maar nu gebeurt dat niet meer.

Handelspanden opsporen is via terreinverkenning: brief naar eigenaars schrijven, na 1 jaar opname in het leegstandsregister (om een vaste datum van leegstand te hebben) en notitie in Webbv (programma voor het bevolkingsdiensten van Cevi).

Gent (Trees Ampoorter)

Gent heeft een andere werkwijze: de opsporing gebeurt niet één keer per jaar, maar **constant**.

In Gent zijn er 35.000 verhuisbewegingen per jaar, wat veelal frictieleegstand is, maar niet makkelijk op te volgen.

Praktisch: Gent werkt met een maandelijks screening van nieuwe reeksen adressen die meer dan 12 maanden leegstand. Dat betekent 300 tot 400 adressen per maand.

Tussen aangifte van adreswijziging en de volledige afhandeling van de leegstandsregistratie in de software (Webbv, programma voor bevolkingsdiensten van Cevi) verlopen enkele weken. Gent screent na 14 maanden leegstand, maar dan nog is er vaak toch iemand ingeschreven tussen de opmaak van de vermoedenslijst en de volledige afwerking van het leegstandsdossier.

Ander knelpunt is de **vergrijzing** van de bevolking: ouderen die domicilie in hun woning laten na verhuizing naar WZC. Dit leidt vaak tot structurele leegstand. Komen vaak onder de aandacht van de stad door klachten (overlast). *Opmerking na de overlegtafel: wie naar een rusthuis verhuist, mag zich wettelijk ingeschreven laten op het laatste adres waar hij woonde, op voorwaarde dat de woning zijn eigendom is (of dat er nog andere gezinsleden wonen).*

Spanning tweede verblijven en effectieve leegstand. Gent heeft “jammer genoeg” de naam van de belasting op tweede verblijven veranderd in “**belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister**”. Veel mensen denken dat dat een soort leegstandsbelasting is. *Opmerking na de overlegtafel: voeg misschien toe: gebruikte woningen zonder inschrijving.*

Huurders die zich vergeten inschrijven: komt steeds vaker voor de laatste jaren. Reden onbekend (corona?). Dit is vervelend voor de eigenaars van de huurwoning, die aangeschreven worden voor leegstand.

Problemen met opsporing van **gebouwen**: er is geen administratieve basis om die leegstand op te sporen. Dienst wonen vraagt aan de dienst economie om een inspectieronde te houden bij bekende handelspanden, die meer dan een jaar leegstaan. Vaak ook een probleem om uit te maken wat de hoofdfunctie van het pand is (woning of gebouw?).

Gent zoekt elk pand op in VLOK, wegens link met woningkwaliteit. Detectie van leegstand valt hier in zekere zin onder. Elke pand met vermoeden van leegstand wordt opgemaakt in VLOK.

Gent doet een check of een pand pas verkocht is: indien recent verkocht en geen andere problemen, dan laat men de eigenaar ongemoeid.

Gent stuurt Excel-lijsten naar Fluvius om gegevens op te vragen. Selecteren op panden met zeer laag of geen verbruik. Maar Fluvius kan niet elke meter aan elk busnummer linken. Je stuurt 100 adressen naar Fluvius en krijgt 200 lijnen terug (een lijn voor elektriciteit en een voor gas), dus zeer arbeidsintensief. Wel zijn deze gegevens een goede aanvulling in het leegstandsdossier.

Appartementen: hetzelfde probleem als hoger al opgemerkt; het is zeker een probleem als de woning achteraan ligt (en niet zichtbaar is vanop de openbare weg). Gent probeerde al met foto van brievenbus en bel en gehele gebouw om een dossier op te maken, maar toch leiden die gevallen nog tot veel betwisting.

Soms een probleem dat er aan de buitenkant geen indicaties zijn bij het onderzoek ter plaatse. Daar kan Fluvius helpen: geen verbruik.

Leegstandsregistratie in Gent blijft arbeidsintensief! Dat is onder meer wegens het grote grondgebied. Maandelijks screening maakt dat er een verspreide ligging van panden is om te gaan inspecteren ter plekke.

Registratie gebeurt in Neglect-X. Het is een Access-applicatie, maar geen webapplicatie. De leverancier werkt aan een webapplicatie. Maar nu is het moeilijk werken, wegens alles manueel over te dragen uit andere databanken.

Gent is (net als Leuven) voorstander van een VLOK voor leegstand en verwaarlozing. Graag ook met beheer van belasting in dezelfde applicatie. VLOK werkt immers zeer goed om eigenaars en bewoners en ex-bewoners op te sporen. Dit zou een enorme meerwaarde zijn.

Kortrijk (Deborah Vandermeulen)

Kortrijk werkt met MAGDA on line van de Vlaamse overheid. Dat wordt bijna wekelijks bijgewerkt door notarissen wanneer een akte wordt opgemaakt. Daardoor schrijft de stad bijna altijd de correcte eigenaar aan. Je kan je hiervoor gratis laten registreren.

Probleemstelling:

- Stad is nog maar 3 jaar actief bezig met registratie, één controleur gaat elke woning controleren op domicilie.
- Knelpunt: een woning die niet als woning gebruikt is, maar als bv. dokterspraktijk. Wat dan? Vergunning mogelijk? Soms wel, maar soms botst men op de stedelijke verordening, die woningen van 90 tot 200 m² zo veel mogelijk beschermt. Kortrijk heeft geen tweede verblijfsbelasting. **Wat doen andere centrumsteden?** Liever geen leegstand gebruiken om aan handhaving te doen en vice versa.

Antwerpen (Fré Geysen en Stijn Brusselleers)

Gebruik volgens functie, zowel voor woningen als gebouwen.

Bedoeling van Antwerpen is om woningen op te nemen die gedurende 12 opeenvolgende maanden niet worden aangewend volgens de woonfunctie of volgens elke ander functie die een niet occasioneel gebruik met zich mee brengt. A'pen gaat dus enkel woningen opnemen in het leegstandsregister die effectief leegstaan (en ook voor niets anders worden gebruikt).

Er komt in Antwerpen een nieuw reglement: belasting op woningen zonder inschrijving.

Antwerpen heeft ca. 1500 opnames per jaar. Dit zijn o.a. meldingen van burgers, maar de stad werkt met Locatus-lijst (externe firma die leegstaande winkels optekent): daarin vind je leegstaande (handels)panden, en daarna gaat een controleur ter plaatse.

Knelpunt (door Stijn Brusselleers doet bezwaren belastingen en hoorzittingen). De stad is gestoten op verschillende soorten winkelgebieden met vroeger veel kleine handelaars die meer en meer woonbuurten zijn geworden. Je kan daar vaak geen winkel meer eisen, omdat winkelgebieden worden geconcentreerd. Doel: handelsruimten die de facto geïntegreerd zijn in een woning (maar geen woonfunctie hebben) opnemen in het leegstandsregister, maar de eigenaar enkele jaren vrijstelling geven van de belasting om zich in regel te stellen. Dat zal niet altijd lukken: de Bouwcode in A'pen is erg strikt; er is spanning tussen belasting en stedenbouw bij de stad. Probleem is dat kleine winkels niet altijd regulariseerbaar zijn naar woning.

Aalst (Iwein Van den Steen)

Idem als de werking in Gent.

Werkwijze voor woonentiteiten is anders in Aalst: het grondgebied is in 12 partities onderverdeeld. Elke maand screent men een van de partities (vermoedenlijsten...).

Voor handelspanden: concentratie op het centrum van Aalst (niet de buurtwinkels) via driemaandelijke rondgang en visuele vaststelling.

Pijnpunten: zie vorige steden. Dunne lijn tussen leegstandsontduiking en belastinghoppen.

Aalst werkt wel met MAGDA, maar ook daar is een busnummer niet altijd aan een concreet appartement te koppelen.

Personeel bij de stad: 1 VTE voor vaststellingen ter plaatse, 1 VTE voor administratie

Ca. 550 panden op het register, ca. 1/5 van de leegstand is structureel, de rest is snel geschrapt.

Hasselt (Gunther Van Aert)

Zelfde problemen als elders:

- Appartementen (zie hoger): moeilijk om eigenaars van het juiste appartement te vinden.
- Geen tweede verblijfsbelasting in Hasselt
- Bevolkingsregister geeft 100.000 adressen, hoewel er maar 38.000 woningen zijn. Hier was een grote uitzuivering nodig. Wijkagenten nemen die lijsten mee en kijken leegstand na.
- Dienst Economie is verantwoordelijk voor de handelspanden en dienst Wonen voor de woningen.
- Werken allemaal samen met Remmicom, net als belastingdienst van de stad

Sint-Niklaas (Christine Geldolf en Luc Goeman)

De meeste knelpunten zijn al vermeld.

Handelspanden: concentratie op het centrum, met telkens visuele controles ter plekke.

Knelpunt:

- strijdig gebruik van de woning. Ander gebruik dan wonen is soms niet toegestaan.
- Ander probleem: Sint-Niklaas belast vanaf opname. Dit is een strenge aanpak, die gewerkt heeft, maar ze is aan wijziging toe. Sommige steden werken **preventief. Hoe doen ze dat?** (zie Turnhout)
- Linken huisnummers en appartementen is vaak een probleem.
- Arbeidsintensieve dossiers: verzamelen van eigenaars, brieven,.....

Oostende (Peter Jonckheere)

Veel problemen zijn al geschetst.

Oostende geeft eigenaars één jaar de tijd voor er belasting wordt geheven.

Spanning met belasting tweede verblijven speelt heel sterk: grote aantallen tweede verblijven. Stad Oostende werkt nauw samen met eigen belastingdienst (bijv. als eigenaars verklaren dat ze tweede verblijf niet gebruiken, dan wordt het leegstand).

Winkels: vanaf wanneer staat een winkel effectief leeg? Dit vergt meerdere controles ter plaatse.

Appartementen, blokken met heel veel appartementen: problemen met kadaster (zie hoger), eigenaars en het is niet evident om leegstand daar vast te stellen.

Wat met **langdurige leegstand** (bijv. meer dan 5 jaar)? Vroeger kon men lokaal overgaan tot onteigening, maar dat bestaat niet meer. Oostende heeft eigenaars die sowieso graag leegstand betalen. Er staan soms panden tot 10 of 15 jaar op het register, met andere problemen als gevolg (look **visueel erg vervelend** – hoe daar iets aan doen?)

Brugge (Mark Vandenbossche)

Leegstand en tweede verblijf geeft spanningsveld. Komt veel voor in Brugge.

1 VTE administratie en 1 VTE controleur

Wat gebeurt er naar **activering** toe van het leegstandsregister?

Zelfde pijnpunten als elders: appartementen, erfloze nalatenschappen, shoppen tussen leegstand en tweede verblijven.

Bevolking schraapt soms al adressen bij aflevering van omgevingsvergunning: dan is er geen startdatum bruikbaar.

=== PAUZE ===

3 UITWISSELING KNELPUNTEN

Appartementen en leegstand

Busnummer en kadaster toewijzen aan het juiste appartement blijft een groot probleem. Kan je dat appartement dan opnemen door verdere indicaties te verzamelen? Quid met getuigenissen van medebewoners?

Controleurs stad Gent doen vaak beroep op de burens: getuigenissen van burens worden ook genoteerd op het verslag (vakje op het verslag: weliswaar zonder naam en toenaam).

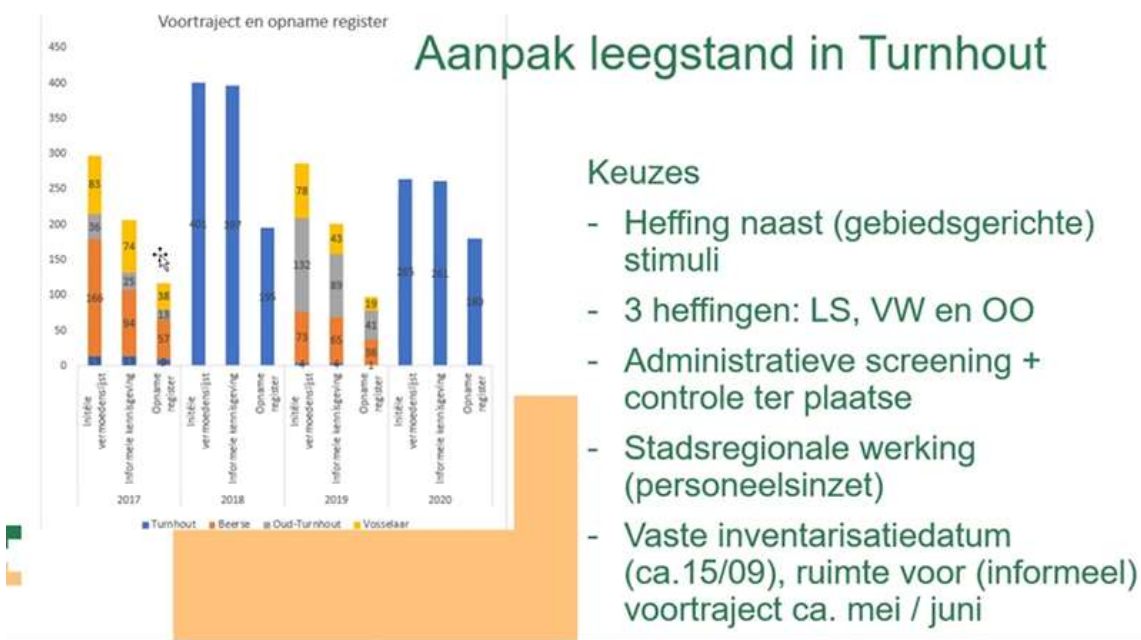
In een rijwoning wel makkelijker dan een appartement (tal van vele bellen). Sint-Niklaas belt wel aan bij de andere bellen van een appartementsgebouw. Ook een bel (zonder naam) of een brievenbus (zonder naam) is een indicatie.

Kortrijk laat de wijkagent vaststellingen doen van woonst (of niet woonst) in appartementen en niet door de controleurs zelf. Het verslag van de wijkagent is overtuigend.

De meeste centrumsteden lijken getuigenissen van andere bewoners/burens te gebruiken.

Preventief aanschrijven

Steden die werken met een preventief aanschrijfbeleid, dus eigenaars aanschrijven voor de opname. Hoe gaat dat precies in zijn werk?



Turnhout heeft een jaartraject (mikken op 15/09 als inventarisatiedatum), met voortraject, het zgn. “early warning” in mei/juni: eerste vrijblijvend schrijven aan de eigenaars en er wordt best vaak op gereageerd. Niet reageren op deze “early warning” is meteen ook een indicatie van leegstand. Maar vaak raakt al heel wat opgelost in het voortraject.

Roeselare trekt 3x per jaar een lijst van leegstaande adressen, daarna heeft de eigenaar een maand de tijd om te reageren. De eigenaar kan ook al vooraf een aantal zaken opgeven via een formulier. Wat moet al dan niet opgenomen worden in het LS-register? En er kunnen ook al vrijstellingen worden toegekend. Dit leidt tot een snellere detectie van tweede verblijven. Huurders die zich niet domiciliëren worden ook als tweede verblijf geregistreerd, op basis van het huurcontract en betalingsbewijzen.

Brugge werkt vergelijkbaar met Roeselare, namelijk met lijsten van de dienst bevolking met uitschrijvingen, al dan niet gekend als tweede verblijf of vergunde vakantiewoning of geen bouwvergunning. Dan pas richt men een eerste schrijven naar de houder van het zakelijk recht. Binnen termijn van 30 dagen. Het pand wordt doorgegeven aan de dienst fiscaliteit om na te gaan of het bekend is als tweede verblijf. Eigenaar moet zich registreren en betalen. Bij verhuur binnen 30 dagen overeenkomen om domicilie te zetten bij de huurder. Als het verbouwd wordt, wordt er standaard 6 maanden toegekend om de werken uit te voeren en domicilie op te plaatsen. Ook bij bouwvergunning wordt een bepaalde tijd toegekend. Het vooronderzoek filtert vaak de zware gevallen er al uit.

Leuven: onderzoek naar belasting tweede verblijven fungeert vaak als voortraject. Adres zonder domicilie wordt eerst aangeschreven door de collega's van de dienst Financiën. Dit blijft een heikele klus om een goede lijst te krijgen. Heel arbeidsintensief project waar mensen dagelijks data uit databanken halen en vergelijken, binnenummeringen toekennen, schrappen....er gebeuren nog fouten, maar langzaam wordt alles opgekuist.

Een goede vermoedenslijst is heel essentieel. In bevolkingsregisters zit vaak veel “historische” ruis, met verdwenen (gesloopte) of reeds opgedeelde woningen.

Winkelpanden, die de facto woningen zijn of het strijdig gebruik met de functie

Moeilijk of controversieel: een groot aantal winkels die gebruikt worden als woning, het is historisch gegroeid en niet meer wenselijk dat er nog winkels komen, maar planologisch mag het eigenlijk niet vergund worden als woning. Is het dan geen tijd om een planologische oplossing?

Indien een winkel gebruikt wordt als woning dan gaat Hasselt het niet inventariseren, om problemen te vermijden. Maar Hasselt neemt een winkel wel op als die leegstaat in een handelsgedeelte van de stad en als die als woning wordt gebruikt, dan moet het geregulariseerd worden. Dus een softe aanpak om mensen niet in de problemen te brengen, die ze niet opgelost krijgen.

In Turnhout zijn er wel veel problemen met de oude, kleine en smalle winkelpandjes met de zgn. “100m² regeling” (een aan wonen ongeschikte handelsactiviteit. In principe zonder vergunning de bestemming wijzigen als de hoofdfunctie wonen is.

A'pen: probleem is dat die panden historisch opgenomen zijn. Wellicht neemt A'pen dat soort panden niet meer op. Vaak zijn er hier geen klachten over. Maar indien toch klacht, moet het wel opgenomen. Bouwcode aanpassen is de last resort.

Sint-Niklaas: panden kunnen niet altijd geregulariseerd worden, maar ze zijn vergund geacht omdat de toestand al heel lang bestaat zodat er niks meer aan te doen is. En dan kun je het niet opnemen op de leegstand.

Vaak wordt verwezen naar lokale bouwcodes, maar ook de Vlaamse Codex Wonen creëert drempels: heel oude, lange en smalle pandjes en dichtgebouwd en dat betekent dat er moeilijk een kwaliteitsvolle woning in kan komen die een CA kan krijgen. Een verhaal van stimuli (soort van kwaliteitskamer voor architecten), maar voor deze oude, leegstaande handelsruimten is er vaak geen oplossing tenzij integratie in de bovenliggende woning.

Uitweg via het begrip “vergund geacht”: vaak gaat het om oude panden, misschien moet je dan kijken naar de feitelijke toestand. De toestand is al decennia een woning. Kan je dit met leegstand wegstrijken als je niet het perspectief biedt op een normale vergunning?

Gent neemt ze niet op als ze vergund geacht zijn of rechtmatig tot stand gekomen (al lang als woning gebruikt). Maar een ander probleem is het gebruik als opslagplaats, en gebruik als opslag is een economische activiteit, en dan kan je het niet opnemen als leegstand. Dus deze ruimtes kunnen niet geactiveerd worden.

Maar moet je bij gebouwen niet naar de vergunning kijken? Bijv. de vergunning voor een handelspand is anders als die voor een opslagplaats. Enerzijds heb je de leegstaande bedrijfsruimten (gewestelijke inventaris departement Omgeving): is er hier een economische activiteit? Is er een economische activiteit (om het even dewelke en of ze met de vergunning in overeenstemming is of niet), dan wordt het pand niet opgenomen. Anderzijds het gebouw in de Vlaamse Codex Wonen: kijken naar de vergunde toestand (als er een vergunning is) en anders naar de feitelijke toestand. Bij gebouwen met een economische activiteit van minder dan 500 m², wel kijken naar vergunning: bijv. een vergunning voor een winkel, maar je maakt er een stapelplaats van. Dit is geen gebruik volgens de vergunde functie volgens de Vlaamse Codex Wonen. Dus als leegstaand aanzien.

In de praktijk vaak anders, casus per casus bekijken. Ook oog hebben voor een “pragmatische” aanpak. Ook het feit van de zichtbaarheid speelt vaak mee. Bv. een handelspand dat gebruikt wordt als opslagplaats, ziet er heel “ongebruikt” uit.

Woningen met andere functies die niet geregulariseerd kunnen worden

Overweging bij de aanpassing van het Antwerps leegstandsreglement waarbij we elke functie die een effectief en niet occasionele gebruik met zich meebrengt, gelijk gaat stellen aan de woonfunctie. Stimuleer je dan niet om woningen dan te gaan gebruiken voor iets anders?

Dit betekent een hele grote switch en opkuis in het leegstandsbeheer van Antwerpen. Effectief en niet-occasioneel gebruikt: A'pen zal daarmee een heleboel problematische gevallen kunnen schrappen. Maar tegelijk met deze grote schoonmaak komt ook de omvorming van de tweede verblijfsbelasting naar een belasting op woningen zonder inschrijving, met veel minder vrijstellingen (2 of 3 vrijstellingen, reglement is nog in ontwerp). Daardoor is er (anders dan bij de leegstandsbelasting na één jaar) ook onmiddellijke een belasting verschuldigd.

Sint-Niklaas is voorstander om wat op een of andere manier gebruikt is, niet op te nemen in het leegstandsregister. Maar je mag het daar niet bij laten. Als het gebruik strijdig is, dan moet je het doorgeven aan toezicht (stedenbouw) en zij moeten de werkelijke overtreding aanpakken. Maar Turnhout oppert dat de verjaringstermijn van inbreuken 5 jaar bedraagt, zodat niet veel handhavingsmogelijkheden overblijven

Leuven neemt elk gebruik niet conform de woonfunctie wel op, om druk te zetten om het stedenbouwkundig wel in orde te zetten.

Roeselare neemt een pand ook bij strijdig gebruik op, maar de eigenaar krijgt vrijstelling voor gebruik beroepsactiviteit, maar wordt wel aangespoord om het dossier te regulariseren. En dossier gaat naar stedenbouw. De meeste dossiers raken wel geregulariseerd, behoudens de uitzonderingen waar je niet kan regulariseren.

Ook fiscaal heeft regulariseren gevolgen: KI voor een woning is hoger dan KI van een gewoon gebouw.

Onvindbare eigenaars

IGS Wonen tussen Zoet en Zout heeft een draaiboek gemaakt voor erfloze nalatenschappen. Het is vooral een zaak van zeer lang volhouden. Is er een curator of niet? Je kan ook werken met een curator voor verdwenen eigenaars (aan te stellen via de familierechtbank).

Draaiboek is beschikbaar. Contactgegevens IGS: wooninfopunt@tieneen.be

Draaiboek staat ook op de gedeelde VVSG-site (kennisnetwerk).

Een curator aanstellen is een heel zware maatregel, te gebruiken als het geen adres bekend is of het adres in het buitenland niet bekend is.

Roeselare schrijft al eens familieleden aan, om iemand te vinden. Zo bekomen ze dikwijls mailadressen van die eigenaars.

Gent komt het niet vaak tegen, maar werkt met cascade met betrekking tot de kennisgeving: tot betekening woning of gebouw: is een woonplaats niet gekend, dan gebeurt de betekening aan de verblijfplaats. Zo niet, dan gaat de betekening naar de (leegstaande) woning/gebouw zelf. Dit is juridisch sluitend en er komt dan vaak reactie (zeker bij mensen in diplomatieke functies).

Suggestie om te werken via de Europese invorderingsbijstand van de Vlaamse Belastingdienst (<https://www.vlaanderen.be/internationale-invorderingsbijstand-voor-lokale-overheden>): soort van platform om fiscale schulden in het buitenland (binnen de EU-grenzen) te innen. Ook mogelijk bij de vraag om een adres in het buitenland te achterhalen. Neemt wel wat tijd in beslag.

Woongedeelte in handelspanden

Verschillende interpretaties: mag je het woongedeelte als woning opnemen? Volgens Turnhout kan het. Volgens de handleiding Leegstand Bestrijden van Wonen-Vlaanderen mag je het niet opnemen. De interpretatie van Wonen-Vlaanderen is gebaseerd op de regelgeving van het grond- en pandendecreet: het decreet had de bedoeling om gronden en panden te activeren. Vandaar dat het moeilijk leek om het woongedeelte apart te activeren binnen die filosofie. Bij de inventarisatie van leegstaande bedrijfsruimten doen ze het bij Departement Omgeving ook zo: wat is het bedrijfsgedeelte, en is dat al dan niet gebruikt? Daarbij kijkt men niet naar woning (of die leegstaat, speelt geen rol). Verder is er de analogie met de decretale passage over gebouwen: de vergunningstoestand bepaalt de functie. Als het geheel een handelspand is (met woning), dan moet je het als handelspand bekijken. Rechtspraak kan dat anders invullen, maar voorlopig heeft Wonen-Vlaanderen hier (nog) geen weet van.

Sint-Niklaas kijkt naar de afsplitsbaarheid, naar aparte toegang (apart huisnummer, aparte meter, aparte gasaansluiting enz.). Roeselare doet het ook zo. Als je de woonst apart kan verhuren van het handelspand, dan kan je het opnemen in het leegstandsregister.

Kortrijk: als je de woonst apart kan verhuren van het handelspand, dan kan je het opnemen in het leegstandsregister. Let op met aansluitingen en tellers: vaak zijn er appartementen met één teller voor het

hele gebouw. Enkel een aparte toegang en de mogelijkheid om apart te kunnen verhuren maken het onderscheid.

Antwerpen: afsplitsbaarheid is het criterium (aparte ingang naar boven en naar beneden). Aparte meter is geen vereiste.

Afsplitsbaarheid staat omschreven in het decreet (Vlaamse Codex Wonen, art. 2.10: vrij vertaald betekent dat dat het woongedeelte moet overeind blijven als je het gebouwgedeelte ervan afsplitst en af zou breken (moet nog voldoen aan de bouwfysische normen). Dus een heel strenge norm. Ook een praktische invulling is mogelijk.

Discussie over tellers: vaak makkelijk aan te vragen, maar praktisch vaak moeilijk te plaatsen. Eigenaars geven dit ook van aan: geen aparte teller, dan kan het niet apart verhuurd worden. Quid om een aparte meter te krijgen? Technisch moeten de nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

Belasting, maar toch panden die zeer lang op het register staan

Wat doe je daar mee? Zijn er mogelijkheden om iets te ondernemen?

Turnhout onderneemt hiervoor niets extra.

Nergens is de belasting oneindig progressief. Vroeger wel, maar nu beperkt Kortrijk het tot vier jaar, nu ook in combinatie met heffing op verwaarlozing.

Soms is er ook psychiatrische problematiek. Bijvoorbeeld: een vrouw die elk jaar gewoon het bedrag van de leegstandsbelasting ophoest. Hasselt koos niet voor sociaal beheer en heeft ook geen belasting op tweede verblijf (in concreto: vrouw kocht drie appartementen en gebruikt er twee voor opslag van "rommel").

Gent: ook maximum vijf jaar en daarna blijft het bedrag elk jaar hetzelfde. Ook "vaste klanten" die gewoon betalen en waar geen contact mee kan gelegd worden. Ook geen sociaal beheer. Leuven zet dit instrument wel in, met succes (cf. supra).

Antwerpen kampt met vastgoedactoren die met de glimlach betalen en de markt om speculatieve redenen te manipuleren.

Gent stelt ook sociale huisvestingsmaatschappijen vrij.

Vlok en Magda

Kadaster levert traag adresgegevens. Daarom is Magda aanbevolen: platform van de Vlaamse overheid, specifiek om de houder van het zakelijk recht te consulteren (<https://overheid.vlaanderen.be/informatie-vlaanderen/producten-diensten/gegevensdelingsplatform-magda>). Het kan ook via VLOK in het kader van de woningkwaliteit.

4 VARIAPUNTEN

Profploeg

Het betreft een initiatief van de collega's van het agentschap Ondernemen en Innoveren. Via onderstaande link vind je de relevante informatie:

<https://www.vlaio.be/nl/andere-doelgroepen/de-profploeg/wat-is-de-profploeg>

Twee centrumsteden hebben al voorstellen ingediend, o.m. rond leegstand.

- In het handelskerngebied van Aalst is de commerciële leegstand de voorbije 10 jaar verviervoudigt. De stad werkt nu samen met de provincie Oost-Vlaanderen aan een leegstandsrapport waarin de evolutie, trends en opportuniteiten in kaart worden gebracht. Op basis van dit rapport zal de stad een leegstandsbeleid uitwerken. De Profploeg zal inhoudelijke expertise leveren voor het opstellen van de beleidsnota en de bijhorende communicatiecampagne.
- Ook het project van Sint-Niklaas draait rond de aanzienlijke leegstand in de handelskern, met focus op de structurele leegstand in de Stationsstraat; Er wordt niet alleen gekeken naar detailhandel, maar ook naar mogelijke herbestemming naar horeca, kantoren enz. De stad wil hiervoor de Profploeg inschakelen.

Het Pandschap

Zie bijhorende ppt-presentatie als bijlage



20220314_HetPandsc
hap.pptx
