

# **WORKSHOP 3: ACTIVEREND LEEGSTANDSBELEID**

13 MAART 2017



# AGENDA

- waarom leegstand inventariseren?
- doel leegstandsbeleid
- aanpak en procedure leegstand
- opties en aandachtspunten
- activering en steunmaatregelen

## LEEGSTAND

**IK NOEM  
HET LIEVER  
WOONMOGELIJKHEID**

*Loesje*

## WAAROM LEEGSTAND INVENTARISEREN?

- was een verplichting vanuit het Vlaamse beleid (Grond- en Pandendecreet)
- 01/01/2017: geen verplichting meer, tenzij deelname aan een IGS - project
- tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen
- woningen en gebouwen die **leegstaan, verwaarloosd of verkrot** zijn:
  - zijn niet meer beschikbaar op de woningmarkt
  - hebben een negatieve uitstraling op de omgeving
- eigenaars stimuleren om deze woningen kwalitatief te verbeteren en ze terug op de woningmarkt te brengen (verkoop / verhuur / vervangbouw)

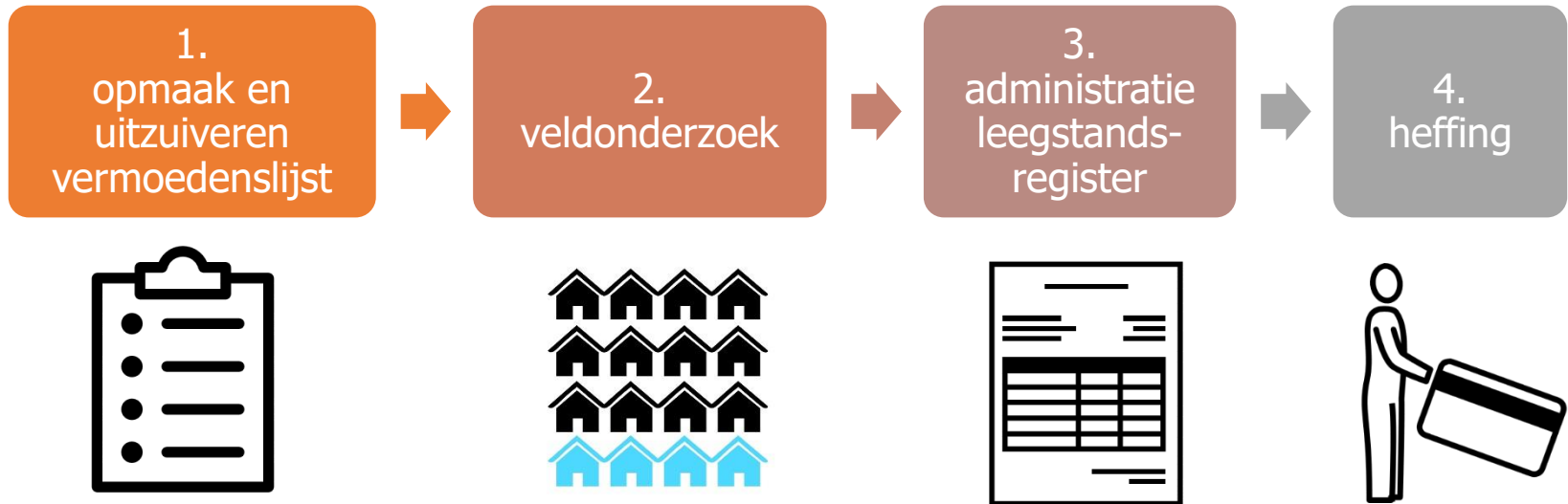
# DOEL LEEGSTANDSBELEID

- doel: activatie leegstaande woningen + tegengaan verloedering  
NIET innen leegstandsheffing
- middel: gemeentelijke leegstandsheffing
- gemeentelijk leegstands- en/of heffingsreglement
- = **aanmoedigingsbeleid**

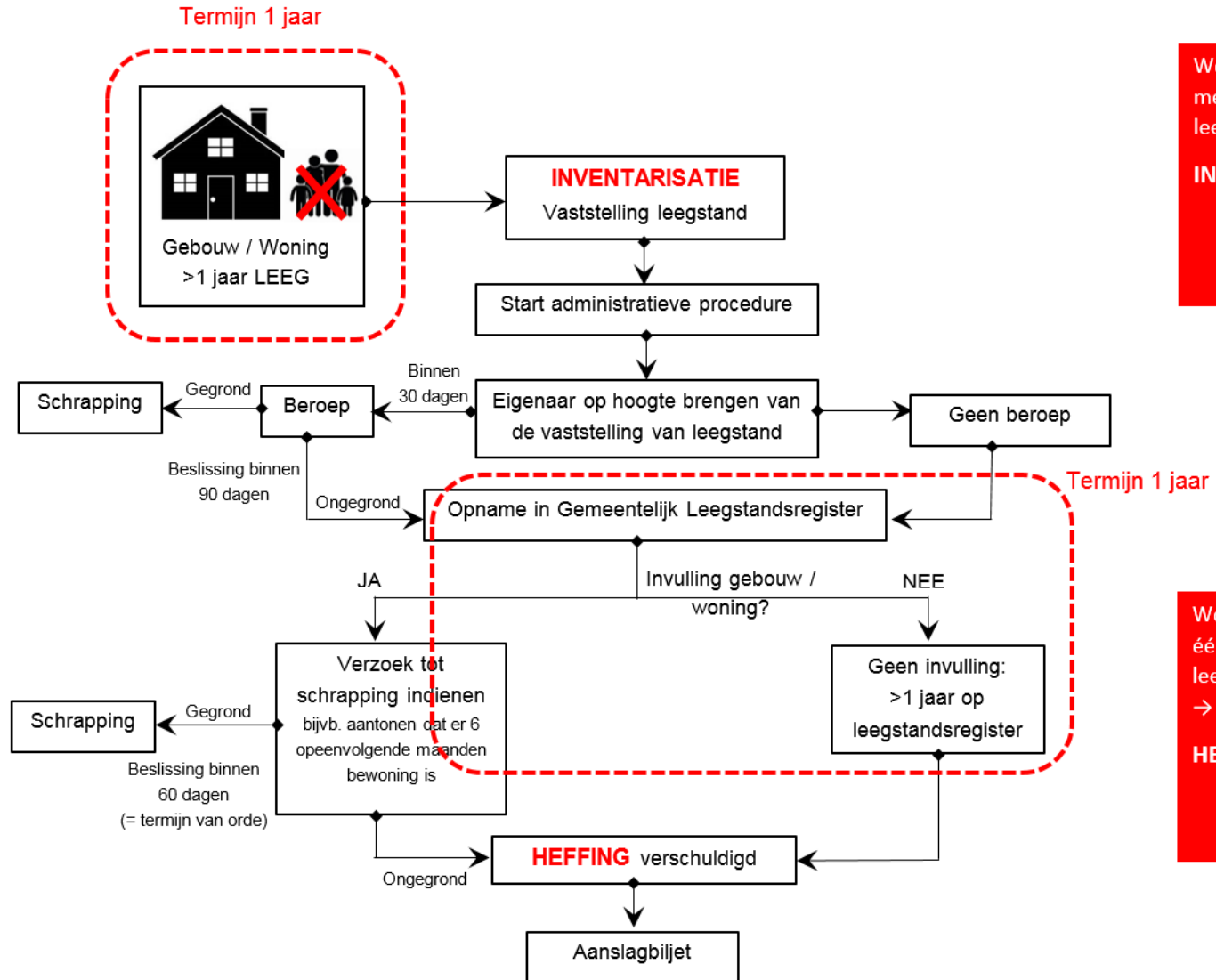


# AANPAK LEEGSTAND

## systematische aanpak in 4 stappen:



# PROCEDURE LEEGSTAND



# MOGELIJKE OPTIES VOOR ACTIVATIE

- verkopen
- verhuren
- vervanging/sloop
- zelf bewonen
- ...



## Voorbeeld:

- leegstand vanaf 24/10/2010
- opgenomen in het leegstandsregister sinds 2014
- in 2015 werd de woning verkocht
- in 2016 werd de woning geschrapt oww bewoning na renovatie (nieuwe ramen en binnenwerken)
- premie-advies tijdens woonloket





# AANDACHTSPUNTEN

***niet alle leegstaande woningen zijn zomaar bewoonbaar ...***

- woonkwaliteit – minimale eisen Vlaamse Wooncode
  - oppervlaktenormen
  - veiligheidsnormen
  - comfort-eisen
  - conformiteitsattest
- stedenbouwkundige status
  - bestemming?
  - vergunde structuren?



# STEUNMAATREGELEN

***verschillende stimulansen om eigenaars aan te zetten om hun leegstaande woning terug op de woningmarkt te brengen***

- bij verkoop
- bij verhuur
- bij renovatie



# STEUNMAATREGELEN

## BIJ VERKOOP

Vermindering registratiekosten voor nieuwe eigenaar:

- woning maximaal 4 jaar op het leegstandsregister
- vermindering van de heffingsgrondslag van 30 000 euro  
= een fiscaal voordeel van 3 000 euro (1 500 euro klein beschrijf)
- renovatie verplicht
- binnen 2 jaar hoofdverblijfplaats



## BIJ VERHUUR

bij verhuur via een Sociaal Verhuurkantoor:

- Vlaamse Renovatiepremie
- Fiscaal voordeel
- SEEP: premie dakisolatie, muurisolatie en plaatsing hoogrendementsglas  
Infrax bij verhuur aan kwetsbare doelgroepen of bij een maandelijkse huurprijs lager dan 462,74 euro



# STEUNMAATREGELEN

## BIJ RENOVATIE

- (vergunde renovatie) = vrijstelling van heffing
- (energie)premie-mogelijkheden: Vlaamse Renovatiepremie, Vlaamse verbeterings- en Aanpassingspremie, Duwolim, premies Infracx, gemeentelijke premies, ...



# INITIATIEVEN IN DE PRAKTIJK

## ***extra aanmoedigen van eigenaars door:***

- aanreiken van de mogelijkheden van een SVK-verhuring
- bekendmaken van mogelijke premiestelsels
- organiseren van een infoavond voor eigenaars
- opmaken van een toelichtingsbrochure
- individueel (technisch en premie) advies geven
- ...

