

# Brochure LEEGSTAND WONINGEN



V.U. Maxime Callaert, Grote Markt 1, Sint-Niklaas



stad  
**Sint-Niklaas**



## 1. Inleiding

## 2. Leegstandsregister

- 2.1. Wanneer spreek je van leegstand?
- 2.2. Hoe wordt leegstand vastgesteld?
- 2.3. Gevolgen van een opname in het leegstandsregister
- 2.4. Wie wordt op de hoogte gebracht van de vaststelling leegstand?
- 2.5. Help, mijn pand staat niet leeg!
- 2.6. Het pand naast mijn eigendom staat leeg. Wat kan ik doen?

## 3. Belasting op leegstand

- 3.1. Waarom leegstand opnemen en belasten?
- 3.2. Wanneer moet ik een belasting op leegstand betalen?
- 3.3. Wie moet de belasting op leegstand betalen?
- 3.4. Hoeveel bedraagt de belasting?
- 3.5. Vrijstellingen
  - 3.5.1. Persoonsgebonden vrijstellingen
  - 3.5.2. Vrijstellingen gebonden aan het pand
  - 3.5.3. Opgelet!
- 3.6. Ik heb onterecht een aanslagbiljet ontvangen. Wat nu?
- 3.7. Wat als ik niet kan betalen?

## 4. Schrapping uit de leegstandsinventaris

## 5. Hoe leegstand voorkomen?

- 5.1. Leegstaande woning
- 5.2. Leegstaand gebouw

# 1. Inleiding

Het stadsbestuur doet grote inspanningen om onze stad aangenaam en aantrekkelijk te maken voor onze inwoners en onze bezoekers. Een mooi straatbeeld is evenwel een gedeelde verantwoordelijkheid van de stad, haar bewoners en eigenaars. De leegstand van een pand zorgt voor negatieve gevolgen. Als eigenaar ontvang je bij leegstand geen huurgelden en het pand vermindert in waarde. Bovendien zorgt leegstand voor een negatieve impact op de buurt, wat de uitstraling van de stad aantast. Uiteraard is leegstand ook een gemiste kans voor gezinnen die op zoek zijn naar een geschikte woning.

In deze brochure vind je meer informatie over wat wordt verstaan onder leegstand, over de gevolgen van leegstand en over de mogelijke stappen die je kan ondernemen om de leegstand stop te zetten\*.



\* Deze brochure bevat een vereenvoudigde voorstelling van de stedelijke reglementering. In geval van betwisting geldt de bestaande wetgeving en het 'stedelijk reglement inzake inventarisatie van leegstand en verkrotting'. Je kan dit reglement raadplegen via [www.sint-niklaas.be](http://www.sint-niklaas.be) > [onze dienstverlening](#) > [wonen](#) > [woningkwaliteit, leegstand & verwaarlozing](#) > [leegstand](#).

# 2. Leegstandsregister

## 2.1. Definities

- Een **woning** (bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande) is leegstaand als ze gedurende 12 opeenvolgende maanden niet wordt bewoond.
- Een **gebouw** is leegstaand als gedurende 12 opeenvolgende maanden minstens 50 procent van de totale vloeroppervlakte niet in gebruik is volgens de bestemming van het gebouw.
- Gebouwen groter dan 500 m<sup>2</sup> vallen ook onder de **Vlaamse wetgeving** en kunnen dus twee keer belast worden.
- De **eigenaar** is de houder van het zakelijk recht die beschikt over de volle eigendom, het recht van opstal, erfpacht of het vruchtgebruik van de woning of het gebouw.

## 2.2. Vaststellen van leegstand

Leegstand wordt vastgesteld op basis van een aantal **indicaties**. Bijvoorbeeld: een uitpuilende brievenbus, ernstig vervuild glas- en buitenschrijnwerk, verbouwingswerken, geen inschrijving in het bevolkingsregister... Deze indicaties kan je terugvinden in het stedelijk reglement.



### 2.3. Gevolgen van een opname in het leegstandsregister

- 1) De stad Sint-Niklaas heft jaarlijks een **belasting** op alle woningen en/of gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.
- 2) Er geldt een **recht van voorkoop** op woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister. Dat wil zeggen dat het OCMW, een sociale huisvestingsmaatschappij of de stad voorrang hebben op de kandidaat-koper bij de verkoop van het pand.
- 3) Er kan op de woning een **sociaal beheersrecht** uitgeoefend worden. De stad renoveert dan de woning en verhuurt deze tegen een sociaal tarief tot de kosten van de renovatie zijn terugverdiend. De eigenaar wordt voor minstens 9 jaar uit zijn eigenaarsrechten onttrokken.
- 4) Als je een woning koopt die minder dan vier jaar in het register is opgenomen, dan kan je een **belastingvermindering** voor de registratierechten bekomen. Opgelet: de woning moet dan gerenoveerd worden en binnen de twee jaar na registratie van de aankoopakte gebruikt worden als hoofdverblijfplaats.



## 2.4. Wie wordt op de hoogte gebracht van de vaststelling leegstand?

De **eigenaar** krijgt een bericht dat zijn eigendom is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De aangetekende zending bevat een administratieve akte en een aanvraagformulier voor vrijstelling van belasting of schrapping uit de inventaris.

## 2.5. Help, mijn pand staat niet leeg!

Indien je meent dat je woning of gebouw niet leeg staat, dan moet je een **bezwaar** indienen. Dit bezwaar dient binnen de 30 dagen na ontvangst van de vaststelling leegstand verstuurd te worden:

- 1) via e-mail naar [leegstand@sint-niklaas.be](mailto:leegstand@sint-niklaas.be)
- 2) of aangetekend via de post naar

College van burgemeester en schepenen  
Stad Sint-Niklaas  
Grote Markt 1  
9100 Sint-Niklaas

## 2.6. Het pand naast mijn eigendom staat leeg. Wat kan ik doen?

De stad voert zelf een **actief beleid** naar leegstand. We gaan dus zelf op zoek naar panden die niet meer gebruikt worden. Indien je dat wenst, mag je ons steeds laten weten dat een pand niet meer in gebruik is. Dit kan via het meldingsformulier op de website [www.sint-niklaas.be](http://www.sint-niklaas.be), of via [leegstand@sint-niklaas.be](mailto:leegstand@sint-niklaas.be). Zo kunnen wij de eigenaar aanschrijven en zijn of haar pand opnemen op de inventaris leegstand.

Ondervind je **hinder** van een leegstaand pand naast jouw eigendom? De stad kan slechts optreden wanneer er hinder is voor de publieke veiligheid, bijvoorbeeld wanneer er dakpannen naar beneden dreigen te vallen op het openbaar domein. Als je waterschade of andere schade ondervindt die afkomstig is van een leegstaande woning, dan kan je hiervoor best de eigenaar van het pand aanspreken. Wanneer die het probleem niet verhelpt kan je contact opnemen met je brandverzekering en/of het vredegerecht.





# 3. Belasting op leegstand

## 3.1. Waarom leegstand opnemen en belasten?

De leegstandsheffing is een **activeringsheffing**. De stad probeert eigenaars door middel van deze belasting aan te zetten om hun eigendom effectief en kwalitatief te benutten.

Leegstand langer dan 12 maanden wordt om verschillende redenen aangepakt. Leegstaande panden:

- resulteren vaak in **verwaarlozing en verkrotting**;
- zorgen voor **onveiligheidsgevoel** door minder sociale controle;
- zijn vaak het doelwit van **vandalisme**, krakers...;
- zorgen voor **onderbenutting** van het patrimonium;
- dragen bij tot de **schaarste van betaalbare en kwalitatieve panden** voor kopers en huurders.

## 3.2. Wanneer moet ik een belasting op leegstand betalen?

Je ontvangt eerst een brief van de stad waarin vermeld staat dat je eigendom is opgenomen op de inventaris leegstand.

Je moet voor het eerst belasting betalen **op de datum dat je pand in het leegstandsregister wordt opgenomen**. Als je woning, gebouw en/of bedrijfsruimte is opgenomen op de inventaris leegstand en je geen vrijstelling van belasting hebt, dan ontvang je een aanslagbiljet van de stad Sint-Niklaas. Je herkent dit aanslagbiljet aan het roze overschrijvingsformulier.

### 3.3. Wie moet de belasting op leegstand betalen?

Elke **eigenaar** dient te betalen volgens de mate waarin hij of zij eigenaar is.

Ben je samen met je partner eigenaar van een leegstaande woning? Dan zal je elk de helft van de belasting moeten betalen. Ben je bv. samen met je drie broers eigenaar van een leegstaand gebouw? Dan betaal je elk één vierde van de belasting.

### 3.4. Hoeveel bedraagt de heffing\*?

#### **Gebouw (< 500 m<sup>2</sup>) of eengezinswoning**

- eerste keer belastbaar: 1.250 EUR
- tweede keer belastbaar: 2.500 EUR
- derde en iedere volgende keer belastbaar: 5.000 EUR

#### **Andere woning (bv. appartement)**

- eerste keer belastbaar: 1.000 EUR
- tweede keer belastbaar: 2.000 EUR
- derde en iedere volgende keer belastbaar: 4.000 EUR

#### **(Studenten)kamer**

- eerste keer belastbaar: 500 EUR
- tweede keer belastbaar: 1.000 EUR
- derde en iedere volgende keer belastbaar: 2.000 EUR

\* Voor bedrijfsruimten en gebouwen groter dan 500 m<sup>2</sup> geldt een apart tarief per m<sup>2</sup>. Dit tarief is afhankelijk van de laatst gekende bedrijfsactiviteit.

## 3.5. Vrijstellingen

In bepaalde gevallen kan je een **vrijstelling** van de belasting verkrijgen. Dit betekent dat je woning of gebouw wel opgenomen blijft op de inventaris, maar dat je de belasting gedurende een bepaalde tijd niet hoeft te betalen. In onderstaande gevallen kan je een bepaalde periode vrijstelling verkrijgen. Opgelet: vraag je vrijstelling tijdig aan!

### 3.5.1. Persoonsgebonden vrijstellingen

- Je woonde zelf in de woning, maar je verblijft nu in een **erkende ouderenvoorziening** of in een **psychiatrische instelling**. In dit geval krijg je drie jaar vrijstelling van de belasting.

- Je kan het pand niet meer beheren, omdat je werd **beperkt in handelingsbekwaamheid** na een gerechtelijke beslissing of een notariële volmacht. In dit geval krijg je drie jaar vrijstelling van de belasting.

- Je hebt het pand **minder dan twee jaar geleden aangekocht**. In dit geval krijg je twee jaar vrijstelling gerekend vanaf de datum van de notariële akte. Opgelet: deze vrijstelling kan je niet verkrijgen als je het pand overkoopt van bloed- en/of aanverwanten, of wanneer het gaat over een verkoop van een vennootschap aan een aandeelhouder of van de aandeelhouder aan de vennootschap. De vrijstelling is ook niet mogelijk bij schenking.

- Je werd minder dan twee jaar geleden eigenaar van de woning na **erfopvolging of testament**. In dit geval krijg je twee jaar vrijstelling van de erfopvolging.

### 3.5.2. Vrijstellingen gebonden aan het pand

- Je verkreeg minder dan twee jaar geleden een **omgevingsvergunning** die gaat over de renovatie\* van het pand. In dit geval krijg je twee jaar vrijstelling vanaf de datum dat het dossier tot aanvraag van de omgevingsvergunning volledig werd verklaard.

- Je bent het pand aan het renoveren\* zonder dat je een vergunning nodig hebt. In dit geval dien je een **renovatie**nota op te maken. Je krijgt dan maximum twee jaar vrijstelling vanaf de datum dat de eerstvolgende belasting verschuldigd is. Een renovatie

nota moet volgende bewijsstukken bevatten:

- een overzicht van de werken die werden uitgevoerd en/of nog worden uitgevoerd;
- een tijdschema wanneer je welke werken uitvoert;
- een kopie van offertes en/of facturen ten bedrage van minstens 15.000 EUR;
- foto's van de (uit te voeren) werken.

- De omgevingsvergunning (aspect **milieu**) van de economische activiteit kan niet meer verlengd worden. In dit geval krijg je drie jaar vrijstelling vanaf de opname in de inventaris.

- Het pand werd minder dan twee jaar geleden getroffen door een **ramp**, waardoor het gebruik van het pand onmogelijk is. In dit geval krijg je twee jaar vrijstelling vanaf de ramp.

- Het pand werd verzegeld in het kader van een **strafrechtelijke procedure**.

\*Renoveren of herwaarderen: de stad voorziet heel wat steunmaatregelen voor werken in en om het huis. Informatie vind je in de premiebrochure en/of op [www.sint-niklaas.be](http://www.sint-niklaas.be)!

- Het pand kan niet gebruikt worden naar aanleiding van een procedure tot **ontbinding van het huurcontract**.
- Het pand wordt beschouwd als **beschermd monument** of als **waardevol erfgoed**. Onder voorwaarden is vrijstelling mogelijk tot drie jaar.
- De woning of het gebouw is eigendom van een **sociale huisvestingsmaatschappij** en er werd een renovatiedossier ingediend bij VMSW.
- Het handelspand wordt ter beschikking gesteld van een **erkende organisatie** die actief op zoek gaat naar invulling. Vrijstelling is mogelijk tot maximaal twee jaar.

De **maximale vrijstellingsduur** is drie jaar.

### 3.5.3. Opgelet!

Een **vrijstelling van belasting** is iets anders dan een schrapping uit het leegstandsregister. Bij een vrijstelling blijft je woning of gebouw opgenomen in het leegstandsregister. Om je woning of je gebouw te laten schrappen, dien je een aanvraag tot schrapping in (zie verder).



### 3.6. Ik heb onterecht een aanslagbiljet ontvangen. Wat nu?

Uitzonderlijk kan het gebeuren dat je onterecht een aanslagbiljet hebt ontvangen. In dat geval is het belangrijk dat je alsnog een **bezwaar** indient tegen de belastingaanslag.

Bezorg je bezwaar uiterlijk binnen de drie maanden na de datum van verzending van het aanslagbiljet. Toon in je bezwaarschrift aan waarom de belasting op leegstand onterecht werd gevestigd. Bezorg ook **bewijsstukken** die jouw motivering duiden.

Richt je bezwaar aan het college van burgemeester en schepenen en stuur het

1) via e-mail naar [info@sint-niklaas.be](mailto:info@sint-niklaas.be)

2) of per aangetekende post naar Grote Markt 1, 9100 Sint-Niklaas

Bij de behandeling van het bezwaar kan je vragen om **gehoord** te worden.

### 3.7. Wat als ik niet kan betalen?

Lukt het je niet om in één keer te betalen? Dan is het mogelijk een **afbetalingsplan** op te stellen. Je kan hiervoor contact opnemen met de dienst thesaurie via [thesaurie@sint-niklaas.be](mailto:thesaurie@sint-niklaas.be) of per post. Vergeet jouw gegevens, het kofiernummer en jouw voorstel tot afbetaling niet te vermelden.

**Tip:** je kan ook een kopie van jouw belasting op leegstand toevoegen.

## 4. Schrapping uit de leegstandsinventaris

Heb je een leegstaand pand intussen opnieuw in gebruik of is het intussen bewoond? Dan kan je vragen om het te schrappen uit de leegstandsinventaris. Dit kan je doen van zodra het pand voor ten minste zes opeenvolgende maanden opnieuw bewoond is of effectief gebruikt wordt overeenkomstig de vergunde functie.



# 5. Hoe leegstand voorkomen?

## 5.1. Leegstaande woningen

### De woning verhuren

- Je kan de woning **zelf verhuren** of beroep doen op een **immokantoor**. Info over de huurwetgeving vind je terug op <https://www.woninghuur.vlaanderen/>.

- Je woning verhuren zonder administratieve zorgen kan via een **sociaal verhuurkantoor (SVK)**. Steek je licht op bij het Sociaal Verhuurkantoor Waasland, Abingdonstraat 99 in Sint-Niklaas. Je bereikt hen telefonisch via 03 778 62 50. Meer info via [www.svkwaasland.be](http://www.svkwaasland.be).

**Opgelet!** Een woning die je verhuurt, moet voldoen aan een aantal kwaliteits- en veiligheidsnormen. Neem voor meer info contact op met [wonen@sint-niklaas.be](mailto:wonen@sint-niklaas.be).

### De woning verkopen

Je kan de woning verkopen. Vanaf de datum van de notariële akte is de nieuwe eigenaar verantwoordelijk voor de woning. Zodra de nieuwe eigenaar zich er domicileert, kan de woning van de leegstandslijst geschrapt worden.

Is je woning verkocht? Meldt het via het meldingsformulier op de website [www.sint-niklaas.be](http://www.sint-niklaas.be) of via e-mail naar [leegstand@sint-niklaas.be](mailto:leegstand@sint-niklaas.be).

Vermeld zeker:

- naam en adres van de nieuwe eigenaar(s);
- datum van de notariële akte, naam en standplaats van de notaris;
- adres van de verkochte woning.



## De woning slopen

Ben je de zakelijk gerechtigde van een woning of gebouw dat je wenst te slopen? Informeer eerst bij de **afdeling vergunnen en toezicht** naar de **voorschriften** die gelden voor jouw pand. Maak hiervoor een afspraak via <https://afspraken.sint-niklaas.be>. Vergeet niet voor je gaat slopen een omgevingsvergunning aan te vragen via [omgevingsloketvlaanderen.be](https://omgevingsloketvlaanderen.be). Breng het **team wonen** op de hoogte via [wonen@sint-niklaas.be](mailto:wonen@sint-niklaas.be) zodra de woning werd gesloopt en het puin werd geruimd.

## De woning renoveren

Misschien kom je in aanmerking voor één van de vele **premies**. Informeer ernaar via [wonen@sint-niklaas.be](mailto:wonen@sint-niklaas.be)!

### 5.2. Leegstaande gebouwen

Net als bij woningen heb je de mogelijkheid om het leegstaand gebouw te **verhuren**, te **verkopen**, te **slopen** of te **renoveren**. In elk van de gevallen is het belangrijk dat je tijdig je aanvraag tot vrijstelling of schrapping indient via het team wonen.



## Huurder gezocht!

### Heb je al eens aan het sociaal verhuurkantoor gedacht?

Je woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor biedt je als eigenaar stevige voordelen:

- Het sociaal verhuurkantoor sluit als hoofdhuurder met de eigenaar een huurcontract af, waarbij het alle verantwoordelijkheden als huurder op zich neemt, net als alle administratieve besommingen en andere praktische problemen van het verhuren (onderhoud, afsluiten brandverzekering...);
- De eigenaar ontvangt van het sociaal verhuurkantoor elke maand een stipte betaling van de afgesproken huurprijs, ook al staat de woning tijdelijk leeg;
- De eigenaar wordt belast op het (geïndexeerd) kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten;
- Na afloop wordt de woning in oorspronkelijke staat teruggegeven.

**Interesse?** Neem contact op met [info@svkwaasland.be](mailto:info@svkwaasland.be) of raadpleeg [www.svkwaasland.be](http://www.svkwaasland.be) voor meer informatie.



**Welzijnshuis**  
Abingdonstraat 99  
9100 Sint-Niklaas  
[info@svkwaasland.be](mailto:info@svkwaasland.be)

# Contact

## Stadhuis

Balie wonen, bouwen en ondernemen

**Opgelet:** enkel na afspraak

<https://afspraken.sint-niklaas.be>

03 778 33 21

## Indienen bezwaar, aanvragen vrijstelling of schrapping

[leegstand@sint-niklaas.be](mailto:leegstand@sint-niklaas.be)

College van burgemeester en schepenen

Stad Sint-Niklaas

Grote Markt 1

9100 Sint-Niklaas

## Wonen

03 778 32 40

[wonen@sint-niklaas.be](mailto:wonen@sint-niklaas.be)

## Vergunnen en toezicht

03 778 32 10

[vergunnen@sint-niklaas.be](mailto:vergunnen@sint-niklaas.be)

## Leegstand melden

[www.sint-niklaas.be/melding-klantendienst](http://www.sint-niklaas.be/melding-klantendienst)

[leegstand@sint-niklaas.be](mailto:leegstand@sint-niklaas.be)

