

Beter wonen in Aalst

Leegstand, verwaarlozing,
ongeschiktheid, onbewoonbaarheid...
Wat is het? Wat doe je eraan?



Stad Aalst

Inhoud

Voorwoord	3
Woonkwaliteit? Een prioriteit!	4
4 inventarissen	6
Hoe komt een woning op een inventaris terecht?	8
Leegstandsregister	
Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar	
Inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid	
Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest	
Hoe kun je beroep aantekenen tegen de opname in een inventaris?	12
Leegstandsregister	
Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar	
Inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid	
Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest	
Wat zijn de gevolgen als je woning op een inventaris staat?	16
Kom je in aanmerking voor een vrijstelling van belasting?	18
Soorten vrijstellingen	
De vrijstellingen in detail	
Hoe kun je een pand uit de inventaris laten schrappen?	24
Leegstandsregister	
Inventaris ongeschikt/onbewoonbaar	
Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest	
Inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid	
Overzicht procedure Leegstand: van opname tot schrapping	26
Veelgestelde vragen	28
Belasting	
Kopen, verkopen, verbouwen	
Schrapping	
Vrijstelling	
Zo kan het ook!	34

Voorwoord

Aalst is de stad van mijn dromen. Dat is een liedje dat mij op het lijf geschreven is, ik woon hier doodgraag. Sinds ik schepen van Wonen ben, streef ik ernaar dat elke Aalstenaar in een degelijk huis kan wonen. En daarmee gepaard: Aalst als woonstad nog aantrekkelijker maken, voor alle soorten mensen, jong en oud, alleenstaanden, koppels, jonge gezinnen, kamergenoten... En dus kunnen we alle beschikbare woongelegenheden goed gebruiken.

Als ik door onze straten wandel en naar de huizen kijk, merk ik helaas nog te veel leegstand of huizen die niet meer geschikt zijn om in te wonen. Dat is jammer, maar er is iets aan te doen. Daarom willen we de eigenaars warm maken om die huizen weer bewoonbaar te maken. Soms volstaat een duwtje in de rug, soms moeten we kordaat optreden. Dat doen we met de belasting op 'leegstand', verwaarlozing en ongeschikt/onbewoonbaarheid'. We willen écht geen burgers pesten. We willen hen wél aansporen om het niet zo ver te laten komen. Want zeg nu zelf, een onbewoond huis dat langzaam verloedert, baart je toch enkel zorgen en kosten? Opknappen betekent: winst voor de eigenaar, voor de nieuwe bewoners, voor de straat en voor de buurt. Het stadsbestuur kan natuurlijk niet zelf aan het renoveren gaan, dat is de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Deze brochure wil je wegwijs maken in hoe de stad je wil aanzetten om een eigendom op te knappen of aan te passen en nieuwe bewoners te zoeken. De stad en de Aalstenaars zullen je dankbaar zijn.

Sarah Smeyers,
schepen van Sociale zaken,
wonen, welzijn, ouderenzorg, samenleving



Woonkwaliteit? Een prioriteit!

Heel wat mensen hebben het tegenwoordig moeilijk om een degelijke woning te vinden. Er is een grote schaarste aan betaalbare, kwaliteitsvolle huurwoningen. En zelf een grond of woning kopen, is al helemaal uitgesloten omdat de prijzen zo hoog liggen. Het is dan ook moeilijk te verantwoorden dat sommige woningen lang leeg blijven staan.

Om leegstaande woningen opnieuw sneller op de huur- of koopmarkt te brengen, voert team Wonen een actief opsporingsbeleid. Leegstaande, ongeschikte of verwaarloosde panden worden ingeschreven in een inventaris. De eigenaars worden gestimuleerd om actie te ondernemen zodat het pand opnieuw gebruikt kan worden waarvoor het bedoeld is: wonen, een winkel uitbaten, werken... Wie geen actie onderneemt, wordt belast.

Transparant reglement

De belasting op geïnventariseerde panden is hoog. Stad Aalst wil eigenaars immers aanzetten om hun pand op te knappen of opnieuw in gebruik te nemen. Wie daar actief werk van maakt of wie een geldige reden heeft waarom zijn pand leegstaat, moet geen belasting betalen en krijgt tijd om het pand in orde te zetten. Daarvoor moet je als eigenaar wel zelf initiatief nemen en bewijzen voorleggen. Behalve in een aantal specifieke situaties waarin de vrijstelling automatisch toegekend wordt.

Aanpak slechte woonkwaliteit

Stad Aalst treedt streng op tegen leegstand, maar ook tegen huisjesmelkers en schrijnende leefomstandigheden. Ongeschikte en onbewoonbare woningen zijn immers niet veilig en gezond om in te wonen. De eigenaar of verhuurder is in dat geval verplicht om de woning te herstellen. Het conformiteitsattest is verplicht voor huurwoningen. Afhankelijk van het bouwjaar van de woning moet je vanaf 2021 een conformiteitsattest bekomen.

Verwaarlozing

Ook slecht onderhouden gebouwen worden in de inventaris geregistreerd. Ze zijn storend in het straatbeeld en vormen vaak een overlast voor de buurt. Bovendien vormen een onstabiele muur, een loshangende dakgoot of een overhelende schoorsteen een reëel gevaar voor de omgeving. Ook eigenaars van bouwvallige panden worden dus aangesproken om tot actie over te gaan en hun pand op te knappen.

Leegstaande, verwaarloosde en onveilige woningen brengen niets op. Integendeel, ze kosten alleen maar geld. Door eigenaars aan te zetten om hun woning of gebouw op te knappen en opnieuw een volwaardige functie te geven, bouwt Stad Aalst samen met hen aan een bruisende, aangename stad.



4 inventarissen

Omdat er woningen tekort zijn in Aalst, houdt de stad een overzicht bij van alle panden die leeg staan. Om slechte woonkwaliteit aan te pakken wordt een lijst van ongeschikt/onbewoonbare woningen, verwaarloosde panden en huurwoningen bijgehouden. Dat overzicht bestaat uit 4 lijsten of inventarissen. Een pand kan op verschillende lijsten voorkomen.

1. Leegstandsregister

In deze inventaris staan:

- **alle woningen** die gedurende **minstens 1 jaar niet bewoond** worden.
- **alle gebouwen** waarvan meer dan de helft van de oppervlakte gedurende **minstens 1 jaar niet gebruikt** wordt waarvoor het bestemd is. De omgevingsvergunning bepaalt de bestemming.

2. Inventaris 'ongeschikt/onbewoonbaar'

In deze inventaris staan:

- **alle ongeschikte woningen.** Elke woning moet voldoen aan een aantal basisnormen voor veiligheid, gezondheid en kwaliteit. Die normen staan in de Vlaamse Codex Wonen, de wet die het woonbeleid in Vlaanderen bepaalt. Vastgestelde gebreken worden onderverdeeld in drie categorieën. Vanaf één gebrek in cat. 2 is een woning ongeschikt. Vanaf één gebrek in cat. 3 is een woning onbewoonbaar.
- **alle onbewoonbare woningen.** Toont een woning gebreken die ernstige risico's inhouden voor veiligheid of gezondheid? Dan is ze onbewoonbaar en geldt er een woonverbod.
- alle woonhuizen en gebouwen waarvoor een **bevel tot herstel of sloping** is uitgesproken.

3. Inventaris 'huurwoningen verplicht conformiteitsattest'

In deze inventaris:

- staan woningen die verhuurd, ter beschikking gesteld worden of te huur worden aangeboden.
- is de opname afhankelijk van het bouwjaar van de woning.

4. Inventaris 'verwaarlozing bouwvalligheid'

In deze inventaris staan:

- **alle verwaarloosde of bouwvallige panden.** Een pand is verwaarloosd of bouwvallig wanneer het aan de buitenkant ernstige, zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont. Bijvoorbeeld: loskomende gevel of dakbedekking, instabiele buitenmuur of schoorsteen, afbladderend schilderwerk...

De registratiedatum

De registratiedatum is de datum waarop een pand in een inventaris wordt ingeschreven. Deze datum is bepalend voor de berekening van de belasting.

De eigenaar

Als je in deze brochure 'eigenaar' leest, dan gaat het over alle zakelijk gerechtigden (zowel volle eigenaars als vruchtgebruikers) van de woning of het gebouw. In het geval van een erfenis bijvoorbeeld, kan dit over meerdere personen gaan. Of de woning kan ook in het bezit zijn van een niet-natuurlijk persoon zoals een vennootschap.



Deze brochure loodst je in grote lijnen door het reglement. Het volledige reglement, dat geldt in geval van twijfel of discussie, vind je op www.aalst.be/artikel/leegstand. Heb je vragen? Dan kun je altijd terecht bij de medewerkers van de themabalie 'Bouwen en wonen' in het administratief centrum, Werf 9, Aalst.



Hoe komt een woning op een inventaris terecht?

Leegstandsregister

Het leegstandsregister bevat zowel leegstaande woningen als ongebruikte gebouwen. Dit zijn de stappen die de medewerkers van team Wonen ondernemen vooraleer een pand op deze lijst geregistreerd wordt.

1. Administratief onderzoek

- **Voor woningen:** als er volgens het **bevolkingsregister** op een bepaald adres niemand ingeschreven staat, dan vermoedt de stad dat de woning leegstaat.
- **Voor andere panden (kantoren, winkels...):** als er volgens de **Kruispuntbank van Ondernemingen** op een bepaald adres geen onderneming gevestigd is, dan vermoedt de stad dat het pand leegstaat.
- Verder gaat team Wonen ook altijd na wat de functie van een pand is volgens de **omgevingsvergunning**. Misschien is er niemand gedomicilieerd in de woning omdat het een studentenverblijf of een buitenverblijf is?

2. Bezoek ter plaatse

Na het administratief onderzoek volgt een bezoek ter plaatse door een woningcontroleur van team Wonen. De woningcontroleur gaat na of er bijkomende elementen zijn die het vermoeden van leegstand bevestigen. Aan de hand van een lijst met objectieve aanwijzingen van leegstand, quoteert hij het pand.

Er is sprake van leegstand

- als een **woning 18 punten** of meer scoort,
- als een **ander pand (kantoor, winkel...)** **12 punten** of meer scoort.

Om zijn quotering te staven, maakt de woningcontroleur foto's tijdens zijn bezoek. De foto's bundelt hij samen met alle andere bevindingen in een technisch verslag.

Objectieve aanwijzingen van leegstand

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf of als bedrijfsvestiging
- een pand dat langdurig 'te huur' of 'te koop' staat
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang
- getuigenverklaringen van omwonenden, postbode, wijkagent...
- uiterlijke kenmerken waaruit kan blijken dat de woning niet bewoond wordt, zoals dichtgemaakte raamopeningen, langdurig neergelaten rolluiken, uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus, ernstig vervuilde ramen of buitenschrijnwerk
- de woning is niet winddicht (glasbreuk, schade aan buitenschrijnwerk)
- de woning is niet waterdicht (zeer zware infiltraties via dak of gevel)
- de ruwbouw is onafgewerkt of de omgeving en tuin zijn niet of slecht onderhouden
- de woning is binnenin gedeeltelijk vernield of gesloopt, of ze is niet bemeubeld
- het ontbreken van een vestigings- of ondernemingsnummer of van een neergelegde jaarrekening

3. Akte van leegstand

Is er volgens de woningcontroleur sprake van leegstand, dan stelt hij een 'akte van leegstand' op en brengt hij de eigenaar op de hoogte. Heb je een akte ontvangen? Dan heb je, vanaf de ontvangst, 30 dagen de tijd om te reageren. Kun je niet officieel weerleggen dat je pand leegstaat, dan wordt je pand ingeschreven in het leegstandsregister en ontvang je daar een registratieattest van.

Inventaris 'ongeschikt/onbewoonbaar'

De inventaris 'ongeschikt/onbewoonbaar' bevat enerzijds ongeschikte/onbewoonbare woningen en anderzijds panden waarvoor een bevel tot herstel en/of sloping werd uitgevaardigd. Hieronder vind je de stappen die in beide gevallen ondernomen worden vooraleer een pand op deze lijst geregistreerd wordt.

Woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn

1. Aanvraag voor woningonderzoek

De procedure start wanneer team Wonen een aanvraag tot woningonderzoek ontvangt van een huurder, een maatschappelijk werker, een medewerker van het OCMW, de politie...

2. Bezoek ter plaatse

Een woningcontroleur van team Wonen gaat ter plaatse en voert een woonkwaliteitsonderzoek uit. Hij baseert zich daarvoor op de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen of op basis van de Nieuwe Gemeentewet. Stelt hij gebreken vast, dan noteert hij die en maakt hij er foto's van. Na zijn bezoek bundelt de woningcontroleur al zijn bevindingen in een technisch verslag.

De Vlaamse Codex Wonen bepaalt de normen waaraan (huur)woningen moeten voldoen.

De Nieuwe Gemeentewet (artikel 135) geeft de burgemeester de bevoegdheid om een woning onmiddellijk onbewoonbaar te verklaren als er een ernstig gevaar voor de gezondheid en veiligheid is.

3. Woning ongeschikt of onbewoonbaar

Als de woningcontroleur verschillende ernstige gebreken vaststelt, dan is de woning ongeschikt of onbewoonbaar en wordt er een procedure opgestart zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen. Zowel de eigenaar als de huurder worden hiervan op de hoogte gebracht.

Wordt de woning niet hersteld binnen de 3 maanden na de aanvraag van het woningonderzoek, dan wordt ze officieel ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. De woning wordt opgenomen in de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar van de stad én het VIVOO (Vlaamse Inventaris van Ongeschikt-Onbewoonbare woningen). Als eigenaar ontvang je daar een registratieattest van.

Woningen of gebouwen waarvoor een bevel tot herstel en/of sloping werd uitgevaardigd

In uitzonderlijke gevallen vormt de toestand van een pand een gevaar voor de veiligheid op de openbare weg. Dan komt een expert ter plaatse om de ernst van de situatie in te schatten. Hij stelt een verslag op met foto's en adviseert welke maatregelen getroffen moeten worden om het gevaar weg te werken. Als eigenaar krijg je dit verslag en word je aangemaand om het nodige te doen.

Weiger je als eigenaar om de nodige herstellingen uit vrije wil uit te voeren, dan worden de gevraagde werken in een bevel tot herstel of sloping gegoten. De dag dat dit bevel wordt uitgevaardigd, wordt het pand opgenomen in de inventaris 'ongeschikt/onbewoonbaar'.

Inventaris verwaarlozing bouwvalligheid

De inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid bevat panden waarvan je duidelijk ziet dat ze niet goed onderhouden zijn. Volgende stappen worden ondernomen vooraleer een pand op deze lijst geregistreerd wordt.

1. Bezoek ter plaatse

Als er bij team Wonen een melding binnenkomt voor een verwaarloosd pand, gaat een woningcontroleur ter plaatse kijken. Hij controleert de staat van de buitenmuren, het voegwerk, de schoorstenen, de dakbedekking, het dakgebinte, het buitenschrijnwerk, de kroonlijsten, de dakgoten en hij quoteert het pand volgens een objectief puntensysteem. Scoort het pand **meer dan 12 punten**, dan wordt het als **verwaarloosd** beschouwd.

Om zijn quotering te staven, maakt de woningcontroleur foto's tijdens zijn bezoek. Die foto's bundelt hij samen met alle andere bevindingen in een technisch verslag.

2. Akte van verwaarlozing

Is er volgens de woningcontroleur sprake van verwaarlozing, dan stelt hij een 'akte van verwaarlozing' op en brengt hij de eigenaar op de hoogte. Heb je een akte ontvangen? Dan heb je, vanaf de ontvangst, 30 dagen de tijd om te reageren en beroep aan te tekenen vooraleer je woning geregistreerd wordt in de inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid.

Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest

Stad Aalst stelt jaarlijks een vermoedenslijst op van huurwoningen op basis van het bouwjaar. Er wordt een registratieattest opgemaakt en verstuurd naar de eigenaar. Heb je een registratieattest ontvangen? Dan heb je, vanaf de ontvangst, 30 dagen de tijd om te reageren en beroep aan te tekenen om de registratie te betwisten.



Hoe kun je beroep aantekenen tegen de opname in een inventaris?

Krijg je als eigenaar het bericht dat je woning/gebouw is opgenomen in een inventaris en ga je daar niet mee akkoord? Dan kun je beroep aantekenen.

Leegstandsregister

Heb je een administratieve akte van leegstand ontvangen? Dan betekent dit dat er een vermoeden is van leegstand. Kun je dit vermoeden weerleggen of kun je uitleggen waarom de woning niet bewoond is? Dan heb je als eigenaar 30 dagen de tijd om beroep aan te tekenen.

Soms heb je een goede reden waarom een woning niet bewoond is of een gebouw niet in gebruik is. Laat dat zeker weten, want dan kun je een vrijstelling van belasting genieten. Lees snel verder op p. 16.

Hoe beroep aantekenen?

Je beroep moet minstens deze elementen bevatten:

- voornaam, naam en adres van de eigenaar
- handtekening van de eigenaar
- een verwijzing naar de administratieve akte (vermeld bij voorkeur de code die op de akte vermeld staat onder 'ons kenmerk')
- het adres van het pand waarover de akte gaat
- bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet leegstaat

Dien het in aan de **themabalie 'Bouwen en wonen'** in het administratief centrum, Werf 9, Aalst.

Of verstuur het aangetekend aan:
college van burgemeester en schepenen
Stad Aalst - Ter attentie van team Wonen
Werf 9, 9300 Aalst

Beoordeling

Team Wonen beoordeelt binnen de 90 dagen of het beroep ontvankelijk of onontvankelijk is.

- Heb je het beroep te laat ingediend (niet binnen de 30 dagen na ontvangst van de akte) of gaat het niet uit van een eigenaar, dan is het **onontvankelijk** en wordt het pand opgenomen in het leegstandsregister.
- Is het beroep **wél ontvankelijk**, dan worden de bijgevoegde bewijsstukken onderzocht.
 - Tonen de bewijsstukken duidelijk aan dat het pand niet leegstaat? Dan wordt het pand niet opgenomen in het leegstandsregister.
 - Blijken de bewijsstukken onvoldoende? Dan neemt een medewerker van team Wonen contact op voor een bezoek ter plaatse. Het is belangrijk dat dit bezoek plaatsvindt, want als de woningcontroleur geen toegang krijgt tot het pand dan gaat hij ervan uit dat het leegstaat.
- Ontvang je geen antwoord binnen de termijn van 90 dagen, dan wordt je pand sowieso niet opgenomen in het leegstandsregister.



Bekendmaking
Aanvraag tot
rookbeveiligingsvergunning

Inventaris ‘ongeschikt/ onbewoonbaar’

Er gaat een grondige procedure aan vooraf vooraleer je woning wordt opgenomen op de inventaris ‘ongeschikt/ onbewoonbaar’ (zie p. 10).

Is je woning ongeschikt/onbewoonbaar verklaard en ben je het daar niet mee eens? Dan kun je beroep aantekenen binnen de 30 dagen na ontvangst van de verklaring, zo niet wordt je woning opgenomen in de inventaris.

Door beroep aan te tekenen wordt de registratie in de inventaris opgeschort. Het is immers de uitspraak over het aangetekende beroep die bepaalt of je woning al dan niet wordt opgenomen in de inventaris ‘ongeschikt/onbewoonbaar’.

Werd de ongeschikt/onbewoonbaarverklaring genomen op basis van de Vlaamse Codex Wonen?

Dan moet je, met een aangetekend schrijven, beroep aantekenen bij de Vlaams minister van Wonen:

Wonen-Vlaanderen
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40C
1000 Brussel

Werd de onbewoonbaarverklaring genomen op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet?

Dan moet je, met een aangetekend schrijven, beroep aantekenen bij de provinciegouverneur.

De Gouverneur van de Provincie
Oost-Vlaanderen
Provinciehuis
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

Door beroep aan te tekenen wordt de registratie in de inventaris opgeschort. Het is immers de uitspraak over het aangetekende beroep die bepaalt of de woning al dan niet wordt opgenomen in de inventaris ‘ongeschikt/onbewoonbaar’.

Inventaris verwaarlozing/ bouwvalligheid

Heb je een ‘akte van verwaarlozing’ ontvangen en ga je daar niet mee akkoord? Dan heb je als eigenaar 30 dagen de tijd om beroep aan te tekenen.

Is het pand nog bouwvallig maar zijn er renovatiewerken gepland? Laat dat zeker weten, want dan kun je een vrijstelling van belasting genieten. Lees snel verder op p. 16.

Hoe beroep aantekenen?

Het aangetekend schrijven moet minstens deze elementen bevatten:

- voornaam, naam en adres van de eigenaar
- handtekening van de eigenaar
- een verwijzing naar de administratieve akte (vermeld bij voorkeur de code die op de akte vermeld staat onder ‘ons kenmerk’)
- het adres van het pand waarover de akte gaat
- bewijsstukken waaruit blijkt dat het pand niet verwaarloosd is

Dien het in aan de themabalie ‘Bouwen en wonen’ in het administratief centrum, Werf 9, Aalst.

Of verstuur het aangetekend aan:

college van burgemeester en schepenen
Stad Aalst
ter attentie van team Wonen
Werf 9
9300 Aalst

Beoordeling

Team Wonen beoordeelt binnen de 90 dagen of het beroep ontvankelijk of onontvankelijk is.

- Heb je het beroep te laat ingediend (niet binnen de 30 dagen na ontvangst van de akte) of gaat het niet uit van een eigenaar, dan is het **onontvankelijk** en wordt het pand opgenomen in de inventaris verwaarlozing/bouwvalligheid.
- Is het beroep **wél ontvankelijk**, dan worden de bijgevoegde bewijsstukken onderzocht. Als je argumenten aanvaard worden, wordt de woning niet opgenomen. Anders wel.
- Ontvang je geen antwoord binnen de termijn van 90 dagen, dan wordt je pand sowieso niet opgenomen in de inventaris verwaarlozing/ bouwvalligheid.

Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest

Heb je een 'registratieattest huurwoning' ontvangen en ga je daar niet mee akkoord? Dan heb je als eigenaar 30 dagen de tijd om beroep aan te tekenen.

Hoe beroep aantekenen?

Het aangetekend schrijven moet minstens deze elementen bevatten:

- voornaam, naam en adres van de eigenaar
- handtekening van de eigenaar
- adres van de woning waarover het registratieattest gaat
- bewijstukken waaruit blijkt dat het geen huurwoning betreft

Dien het in aan de themabalie 'Bouwen en wonen' in het administratief centrum, Werf 9, Aalst.

Of verstuur het aangetekend aan:

college van burgemeester en schepenen
Stad Aalst
ter attentie van team Wonen
Werf 9
9300 Aalst

Beoordeling

Team Wonen beoordeelt binnen de 90 dagen of het beroep ontvankelijk of onontvankelijk is.

- Heb je het beroep te laat ingediend (niet binnen de 30 dagen na ontvangst van de akte) of gaat het niet uit van een eigenaar, dan is het onontvankelijk en wordt het pand opgenomen in de inventaris verwaarlozing/bouwwalligheid.
- Is het beroep wél ontvankelijk, dan worden de bijgevoegde bewijstukken onderzocht. Als je argumenten aanvaard worden, wordt de woning niet opgenomen. Anders wel.
- Ontvang je geen antwoord binnen de termijn van 90 dagen, dan wordt je pand sowieso niet opgenomen in de inventaris verwaarlozing/ bouwwalligheid.

Lees ook de brochure 'Keurig verhuizen'. Hier kan je alles nalezen over het conformiteitsattest. Wanneer is dit verplicht? Hoe kan ik nagaan of mijn woning in orde is...

Meer info: www.aalst.be



Wat zijn de gevolgen als je woning op een inventaris staat?

Belasting

Als je woning geregistreerd is in 1 (of meer) van de 4 inventarissen, dan krijg je een belasting opgelegd. Je betaalt geen belasting op het moment dat je pand geregistreerd wordt in een inventaris. Je betaalt pas de eerste keer belasting als je woning/gebouw 12 maanden op een inventaris staat. Vervolgens ben je bij elke verjaring van de registratiedatum een nieuwe belasting verschuldigd. Hoe langer het pand in de inventaris staat, hoe hoger de tarieven worden. Ook al staat je pand op verschillende inventarissen, je moet maar 1 keer belasting betalen per aanslagjaar. Die belasting wordt berekend op basis van de oudste registratiedatum.



Tarieven

1. Tarieven voor leegstand/verwaarlozing/ongeschikt-onbewoonbaar:

Woning/gebouw

6,50 EUR/m² bebouwde opp met een min. van **1 625 EUR/** na 1 jaar in de inventaris

13,00 EUR/m² bebouwde opp met een min. van **3 521 EUR/** na 2 jaar

19,50 EUR/m² bebouwde opp met een min. van **4 876 EUR/** vanaf 3 jaar

Individuele kamer of studentenkamer

144 EUR/ na 1 jaar in de inventaris

288 EUR/ na 2 jaar

432 EUR/ na 3 jaar

2. Tarief voor huurwoningen verplicht conformiteitsattest

500 EUR/ na 1 jaar in de inventaris



Recht van voorkoop

Voor sommige panden die in een inventaris zijn opgenomen, geldt een recht van voorkoop. Wat wil dit zeggen? Als je geïntariseerde pand wilt verkopen en er is een verkoopovereenkomst (compromis) gesloten, dan moet de notaris vooraf Stad en OCMW Aalst, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen contacteren om te horen of zij interesse hebben om het pand te kopen - onder dezelfde voorwaarden als jij met de koper was overeengekomen. Wil een van hen dat doen, dan mag die zijn voorkooprecht uitoefenen en het pand aankopen.

Sociaal beheersrecht

De besturen en maatschappijen die voorkooprecht hebben, kunnen ook gebruik maken van het sociaal beheersrecht. In dat geval wordt de woning voor een specifieke periode door hen beheerd in plaats van door de eigenaar.

Kom je in aanmerking voor een vrijstelling van belasting?

Soms heb je een goede reden waarom je woning leegstaat of niet meer in orde is. Dan kun je een vrijstelling van belasting aanvragen.

Soorten vrijstellingen

1) Vrijstellingen van onbepaalde duur

Deze vrijstellingen hebben geen precieze einddatum, maar je moet ze wel **jaarlijks vernieuwen**. Ze stoppen op het ogenblik dat je niet meer aan de voorwaarden voldoet.

Mogelijke situaties

- sociaal beheersrecht
- handelingsonbekwaamheid (enkel voor leegstand)
- verblijf in een instelling (enkel voor leegstand)
- als een procedure gestart is om van het pand een beschermd monument te maken
- onteigening
- in het kader van een Bijzonder Plan van Aanleg of Ruimtelijk Uitvoeringsplan in voorbereiding
- de woning in gebruik door Stad Aalst of het OCMW (enkel voor leegstand)
- verzegeling of gerechtelijke procedure
- bodemsanering
- een beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht

Zie ook
vanaf pagina 20



2) Vrijstellingen beperkt in tijd

Sommige vrijstellingen zijn beperkt in tijd.

Mogelijke situaties

- niet-vergunningsplichtige renovatiewerken
- ramp
- enige eigendom
- verhuis naar een woonzorgcentrum of assistentiewoning
- voltooiing van bodemsanering
- toekenning van erfgoedpremie voor een beschermd monument of beschermd stads-/dorpsgezicht
- leegstand van een pand dat gebouwd is zonder bouwvergunning

Je kunt deze vrijstellingen combineren, maar je kunt ze wel maar voor maximaal 5 belastingaanslagen krijgen.

Zie ook
vanaf pagina 22



Goed om weten

- Een **belasting** is altijd **pandgebonden**: hoe langer een pand op de inventaris staat, hoe hoger het belast wordt. **Belastingvrijstellingen** daarentegen zijn altijd **persoonsgebonden**. Wordt een geïnventariseerde woning verkocht, dan stopt de toegekende vrijstelling. De nieuwe eigenaar kan op zijn beurt wel nieuwe vrijstellingen aanvragen; opnieuw voor maximaal 5 belastingaanslagen.
- Als er meerdere vrijstellingsgronden op jouw situatie van toepassing zijn, wordt de meest voordelige toegekend.

3) Automatisch toegekende vrijstellingen

Sommige vrijstellingen worden automatisch toegekend door team Wonen.

Mogelijke situaties

- (aanvraag tot) omgevingsvergunning
- nieuwe eigenaar
- specifieke projecten van Stad Aalst rond wonen



Deze automatisch toegekende vrijstellingen zijn altijd beperkt in tijd.

Zie ook
pagina 23



Hoe een vrijstelling aanvragen?

- Vul een ‘aanvraagformulier voor vrijstelling’ in en bezorg het samen met de nodige bewijsstukken aan team Wonen:

per post:

Stad Aalst
ter attentie van team Wonen
administratief centrum
Werf 9
9300 Aalst

per e-mail: inventarisatiecel@aalst.be
aan de themabalie ‘Bouwen en wonen’
in het administratief centrum, Werf 9,
Aalst

Je vindt het aanvraagformulier terug via www.aalst.be/artikel/leegstand of je kunt het afhalen aan de themabalie ‘Bouwen en wonen’ in het administratief centrum.

- Vraag de vrijstelling aan vóór de verjaring van de registratiedatum.
- Voor de vrijstellingen die automatisch toegekend worden, hoef je geen aanvraag in te dienen.
- Online via de website wonenaalst.be



De vrijstellingen in detail

1. Vrijstellingen van onbepaalde duur

Sociaal beheersrecht

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je woning door Stad en OCMW Aalst of een sociale woonorganisatie gebruikt wordt voor sociaal verhuur onder de vorm van sociaal beheersrecht (zie p. 17).

Handelingsonbekwaam (enkel voor leegstand)

Je krijgt een vrijstelling van belasting als de eigenaar van de woning door de rechtbank onbekwaam of verlengd minderjarig verklaard werd en er nog geen voogd aangesteld werd door de vrederechter. Zodra er een voogd aangesteld is, neemt hij de plichten van de eigenaar over.

Verblijf in een instelling (enkel voor leegstand)

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je de woning zelf bewoont maar nu in een instelling verblijft (psychiatrische instelling, gevangenis...). Dit geldt niet voor woonzorgcentra en (erkende) assistentiewoningen. Hiervoor bestaat een aparte vrijstelling, beperkt in tijd (zie p. 22).

Woning in gebruik door Stad Aalst of het OCMW (enkel voor leegstand)

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je woning door het OCMW gebruikt wordt voor sociale doeleinden zoals het huis-

vesten van specifieke doelgroepen in het kader van een aangepast huisvestings- en/of hulpverleningstraject (bijvoorbeeld als Lokaal Opvang Initiatief, als doorstroomwoning of als noodwoning).

Onteigening

Je krijgt een vrijstelling van belasting

- als je pand onteigend wordt
- of als je pand binnen een gebied ligt waar een onteigeningsplan wordt voorbereid én waarvoor geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd
- of als je pand gelegen is binnen een goedgekeurd onteigeningsplan

BPA of RUP in voorbereiding

Je krijgt een vrijstelling van belasting als een omgevingsvergunning voor het pand geweigerd wordt op basis van een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) in voorbereiding.

Verzegeling of gerechtelijke procedure

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je het pand onmogelijk kunt gebruiken omdat het verzegeld is in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of een expertise voor een gerechtelijke procedure.

Bodemsanering

Je krijgt een vrijstelling van belasting als de bodem van het betrokken perceel verontreinigd is en er een beschrijvend bodemonderzoek gebeurd is, waardoor sanering noodzakelijk is.



Woning/gebouw beschermd monument of beschermd dorps-stadsgezicht

Je krijgt een vrijstelling van belasting als het pand opgenomen werd in een ontwerp van lijst tot bescherming als monument of als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je voor het pand, dat een beschermd monument is of dat deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht, een restauratie- of onderhoudspremie aangevraagd hebt. Je kunt echter nog niet starten met de werken omdat je nog niet weet of de premie toegekend is.



2. Vrijstellingen beperkt in de tijd

Niet-vergunningsplichtige renovatiewerken

Voer je grondige renovatiewerken uit aan de woning met de bedoeling om ze weer bewoonbaar/buikbaar te maken volgens de huidige maatstaven en woonkwaliteitsnormen? Kun je door deze ingrijpende werken onmogelijk in je pand wonen? Dan kun je, op basis van een renovatiedossier, een tijdelijke vrijstelling van belasting krijgen.

Combinaties van volgende werken komen in aanmerking

- ontmantelen
- energiebesparende werken zoals isolatie
- uitbreiding van het woonvolume

- vernieuwen van buiten- en/of binnenschrijnwerk
- vernieuwen van de dakconstructie, dakbedekking en dakgoten of afvoeren
- gevelwerken
- vochtbestrijdingswerken
- nutsvoorzieningen: elektrische installatie, riolering, gas- of waterleiding
- afwerking van het interieur: vernieuwen van vloeren, plafonds, wanden
- installeren van basiswooncomfort: vernieuwen of installeren van badkamer, keuken of centrale verwarming

Inhoud renovatiedossier

Je renovatiedossier moet aantonen dat je actief met de renovatiewerken bezig bent. Het bevat een tijdschema van de geplande werken, een fotoreportage van de bestaande toestand en getekende offertes voor werken. Naarmate de werken vorderen, voeg je ook de facturen van de werken en de aangekochte materialen én foto's van wat gerealiseerd werd toe.

Periode van de vrijstelling

Als je renovatiedossier wordt goedgekeurd, heb je recht op een vrijstelling voor de 2 eerstvolgende aanslagen na goedkeuring van je aanvraag. Je kunt 1 keer een verlenging krijgen, voor de daaropvolgende 2 aanslagen.

Duren de werken langer dan 2 jaar, dan komt een woningcontroleur van team Wonen ter plaatse om de vordering van de renovatie te beoordelen. Stelt hij weinig vooruitgang vast, dan kan de verlenging van de vrijstelling geweigerd worden.

Ramp

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je pand getroffen werd door een ramp, buiten jouw wil. Als ramp worden beschouwd: brand, overstroming, storm, aardbeving... Periode van de vrijstelling: de 2 eerstvolgende aanslagen vanaf de datum van de ramp (verlengbaar tot 5 aanslagen wanneer er een gerechtelijke procedure loopt).

Enige eigendom

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je maar 1 woning in eigendom hebt, namelijk de geïnventariseerde woning.

Periode van de vrijstelling: de 2 eerstvolgende aanslagen vanaf de registratiedatum.

Woonzorgcentrum of (erkende) assistentiewoning (enkel voor leegstand)

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je eigenaar bent van de geïnventariseerde woning en je deze woning zelf bewoonde tot je naar een woonzorgcentrum of assistentiewoning verhuisde.

Periode van de vrijstelling: de 2 eerstvolgende belastingaanslagen vanaf de registratiedatum.

Na het voltooien van de bodemsanering

Je krijgt een vrijstelling van belasting als de bodemsanering op het perceel is afgerond.

Periode van de vrijstelling: de eerstvolgende aanslag na het afronden van de saneringswerken.

Erfgoedpremie

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je voor het pand een restauratie- of onderhoudspremie van het Agentschap Onroerend Erfgoed hebt gekregen.

Periode van de vrijstelling: de eerstvolgende aanslag na het toekennen van de premie.

Leegstand van een pand dat gebouwd is zonder bouwvergunning

Je krijgt een vrijstelling van belasting als je woning niet bewoond mag worden omdat ze zonder bouwvergunning gebouwd werd en hiervoor proces-verbaal is opgemaakt.

Periode van de vrijstelling: de eerste aanslag vanaf de registratiedatum.

Kom je in aanmerking voor een vrijstelling? Op pagina 19 lees je hoe je de vrijstelling moet aanvragen. Je kunt ook altijd terecht bij de medewerkers van de themabalie 'Bouwen en wonen' in het administratief centrum, Werf 9, Aalst.

3. Automatisch toegekende vrijstellingen

Aanvraag tot omgevingsvergunning

- Heb je een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend voor je pand en is de aanvraag volledig bevonden? Dan krijg je automatisch een vrijstelling van belasting, ongeacht of je aanvraag vervolgens goedgekeurd of geweigerd wordt.
- Deed je vroeger al eens een volledige aanvraag tot omgevingsvergunning voor het pand? Dan kun je geen vrijstelling meer krijgen.
- Je geniet vrijstelling voor de eerstvolgende belastingaanslag, op voorwaarde dat er nog geen beslissing is over de vergunningsaanvraag. Is er al wél een beslissing en is die negatief, dan stopt je vrijstelling.
- Gaat de aanvraag enkel over het slopen van bestaande woning/gebouw (er wordt tegelijkertijd geen heropbouw dossier ingediend) dan is er geen recht op vrijstelling.

Omgevingsvergunning

Heb je een omgevingsvergunning die nog geen 2 jaar oud is en heeft de vergunning betrekking op werken aan het geïnventariseerde pand? Dan krijg je automatisch een vrijstelling van belasting voor de 3 eerstvolgende aanslagen na de aflevering van de vergunning.

Bij een sloopvergunning zonder heropbouw en indien het pand niet in de rij staat, geniet je enkel een vrijstelling voor de eerstvolgende aanslag.

Nieuwe eigenaar

Ben je nog geen jaar eigenaar van een pand dat in de inventaris staat? Dan geniet je automatisch een vrijstelling van belasting voor de eerstvolgende aanslag na de aankoop.

Bijzondere projecten ingericht door Stad Aalst

Neem je deel aan een bijzonder project van Stad Aalst rond wonen, stadsvernieuwing of ondernemerschap? Dan geniet je een vrijstelling zolang je deelneemt aan het project.



Hoe een schrapping aanvragen?

- Haal het ‘aanvraagformulier voor schrapping’ af aan de themabalie ‘Bouwen en wonen’ in het administratief centrum of via www.aalst.be/artikel/leegstand
- Vul het ‘aanvraagformulier voor schrapping’ in en verzamel de nodige bewijsstukken.
- Bezorg het formulier en de bewijsstukken digitaal of aan team Wonen, via de themabalie ‘Bouwen en wonen’ aangetekend naar: team Wonen, administratief centrum, Werf 9, 9300 Aalst.

Hoe kun je een pand uit de inventaris laten schrappen?

Heb je de nodige renovatiewerken uitgevoerd aan je woning? Heb je het gebouw laten slopen? Of is het opnieuw bewoond? Kortom: is je pand opnieuw in goede staat en wordt er opnieuw in geleefd? Doe dan een aanvraag om het te laten schrappen uit de inventaris.

Schrappingsvoorwaarden

Leegstandsregister

- **Voor woningen.** Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als je als eigenaar kunt aantonen dat:
 - de woning opnieuw gedurende ten minste 6 maanden ononderbroken bewoond is
 - de woning gesloopt is en het puin geruimd werd
 - de woning in een andere functie wordt gebruikt (ononderbroken gedurende ten minste 6 maanden) én je beschikt over een omgevingsvergunning die de functiewijziging regelt
 - de woning werd samengevoegd met een andere woning én je beschikt over een omgevingsvergunning
- **Gebouwen.** Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt wanneer je als eigenaar kunt aantonen dat:
 - de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende ten minste 6 opeenvolgende maanden gebruikt wordt volgens de functie die het gebouw heeft in de omgevingsvergunning
 - het gebouw gesloopt is en het puin geruimd werd

Inventaris 'ongeschikt/onbewoonbaar'

- **Ongeschikt of onbewoonbaar** verklaarde woningen worden uit de inventaris geschrapt als je een conformiteitsattest krijgt na een gunstig verslag van een woningcontroleur van team Wonen.

- Woonhuizen en gebouwen met **bevel tot herstel** worden geschrapt wanneer een woningcontroleur van team Wonen het herstel vaststelt.
- Woonhuizen en gebouwen met **bevel tot sloping** worden geschrapt wanneer een woningcontroleur van team Wonen vaststelling doet van sloping en op voorwaarde dat het puin geruimd werd.

Inventaris 'verwaarlozing/bouwvalligheid'

Verwaarloosde of bouwvallige woonhuizen en gebouwen worden geschrapt wanneer de gebreken voldoende zijn weggewerkt. Een woningcontroleur van team Wonen komt dit ter plaatse vaststellen.

Inventaris huurwoningen verplicht conformiteitsattest

Een huurwoning kan uit deze inventaris geschrapt worden als:

- Er een conformiteitsattest is verkregen of als de woning is gesloopt.
- Er geen woonfunctie meer is of de woning niet langer meer wordt verhuurd.
- Of als er een besluit ongeschikt/onbewoonbaar voor de woning werd genomen.

Bij het verkrijgen van een conformiteitsattest of besluit ongeschikt/onbewoonbaar gebeurt de schrapping automatisch door de administratie. In de overige gevallen moet een verzoek tot schrapping worden ingediend met het 'aanvraagformulier schrapping'.

Overzicht procedure leegstand

Team Wonen van Stad Aalst houdt een register bij waarin alle leegstaande woningen en gebouwen in de stad zijn opgenomen. Hoe komt je pand in het leegstandsregister terecht? Hoe kan je het uit het register laten schrappen? Vanaf wanneer moet je belasting betalen? Dit overzicht maakt het duidelijk.

Onderzoek

Als er, na een administratief onderzoek, een vermoeden is dat je pand niet bewoond of in gebruik is, gaat een woningcontroleur van team Wonen ter plaatse een kijkje nemen.

Hij stelt een **technisch verslag** op van zijn controlebezoek.

- Hij neemt minstens 2 foto's om aan te tonen dat het pand een verlaten en onbewoonde indruk maakt.
- Hij kent strafpunten toe. De score bepaalt of er sprake is van leegstand.

Zie p. 9



Akte van leegstand

Als er ook na het controlebezoek een vermoeden van leegstand blijft, krijgen alle eigenaars een akte van leegstand toegestuurd.

Niet akkoord?

Teken beroep aan

- **Binnen de 30 dagen** na de ontvangst van de akte van leegstand.
- Voeg bewijsstukken toe waaruit blijkt dat het pand niet leegstaat/in gebruik is. Zie p.12

Je beroep wordt behandeld binnen de 90 dagen na ontvangst.

- Is het beroep onontvankelijk? De opname in het leegstandsregister wordt voltooid. Registratiedatum = de datum van de akte van leegstand
- Is het beroep ontvankelijk? Team Wonen oordeelt of je motivatie gegrond of ongegrond is. Is ze ongegrond dan wordt de opname in het leegstandsregister voltooid.





Registratieattest

Wordt je pand in het leegstandsregister opgenomen, dan ontvang je daarvan een formele kennisgeving (registratieattest). De datum op het attest bepaalt wanneer je voor het eerst belasting moet betalen.

Niet akkoord? Teken bezwaar aan

- **Binnen een termijn van 3 maanden**, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet
- **Motiveer** waarom de belasting niet terecht is.

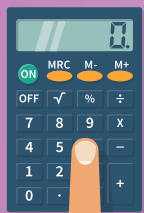
Vrijstelling van de leegstandsbelasting

Heb je een goede reden waarom het pand niet bewoond of in gebruik is, vraag dan een vrijstelling van belasting aan bij team Wonen. Zie p. 18



Leegstandsbelasting

Je moet voor het eerst belasting betalen als je pand één jaar in het leegstandsregister staat. Bij elke verjaring van de registratiedatum ben je een leegstandsbelasting verschuldigd. Het tarief loopt jaar na jaar op. Zie p. 16



Schrapping uit het leegstandsregister

Is je pand opnieuw bewoond of in gebruik? Vraag dan een schrapping uit het leegstandsregister aan. Doe het tijdig. Want enkel als je pand geschrapt is uit het register, hoef je geen belasting meer te betalen. Zie p. 25

Op www.aalst.be/artikel/leegstand vind je volgende formulieren:

- aanvraagformulier voor schrapping
- aanvraagformulier voor vrijstelling
- kennisgeving verkoop geïnventariseerd pand

Je kunt de formulieren ook verkrijgen aan de themabalie 'Bouwen en wonen' in het administratief centrum, Werf 9, Aalst. Je aanvraag kan online ingediend worden via www.wonenaalst.be.

Veelgestelde vragen

Belasting

Wie moet de belasting betalen?

De eigenaar van de woning betaalt de belasting. Als de woning in 'onverdeeldheid' is, wordt de belasting verdeeld over alle personen die samen eigenaar zijn.

Hoe wordt de belasting voor een woning of gebouw berekend?

De belasting wordt berekend op basis van de bebouwde grondoppervlakte van de woning/het gebouw. Deze oppervlakte wordt vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen. Ook woonvertrekken in de kelder of op zolder worden meegerekend. Opgelet, er gelden minimumbedragen (zie p. 16). Je betaalt dus minstens dat bedrag, ook al kom je na de berekening op een lager bedrag uit.

Enkele voorbeelden

Appartement (50m ²)	Berekening	Belasting
Eerste belasting	50m ² x 6,50 EUR = 325 EUR	1 625 EUR (het minimumbedrag)
Tweede belasting	50m ² x 13,00 EUR = 650 EUR	3 521 EUR (het minimumbedrag)
Derde belasting	50m ² x 19,50 EUR = 975 EUR	4 876 EUR (het minimumbedrag)

Winkelpand met opslagruimte (325m ²)	Berekening	Belasting
Eerste belasting	325m ² x 6,50 EUR = 2 112,50	2 112,50 EUR
Tweede belasting	325m ² x 13,00 EUR = 4 225	4 225 EUR
Derde belasting	325m ² x 19,50 EUR = 6 337,50 EUR	6 337,50 EUR

Ik ben nog maar 2 maanden eigenaar van een woning die is opgenomen in een inventaris, moet ik al onmiddellijk een belasting betalen?

Neen. Als nieuwe eigenaar krijg je automatisch een vrijstelling toegekend. Je moet de eerstvolgende belasting na de aankoop van de woning niet betalen. Gebruik deze periode om na te gaan of je in aanmerking komt voor een andere vrijstelling (zie p. 18) of voor schrapping (zie p. 25). Anders moet je het daaropvolgende jaar de belasting wél betalen en aangezien de belasting pandgebonden is, is het mogelijk dat je dan meteen het hoogste tarief betaalt.

Mijn woning is 3 maanden voor het verjaren van de registratiedatum bewoond. Moet ik dan nog een belasting betalen?

Ja. Volgens de schrappingsvoorwaarde moet een woning minstens 6 maanden bewoond zijn op het ogenblik dat de registratiedatum verjaart. Omdat de woning nog maar 3 maanden bewoond is op het moment van de verjaring van de registratiedatum, ben je dus de volledige belasting verschuldigd. De 3 maanden bewoning kunnen niet in mindering gebracht worden. (zie ook p. 16)

Ik heb mijn woning verkocht en toch heb ik nog een aanslag ontvangen, kan dit?

Ja. Ben je eigenaar van een pand dat in de inventaris is opgenomen en verkoop je het, dan is het jouw verantwoordelijkheid om team Wonen van de verkoop op de hoogte te brengen binnen 1 maand na verkoop. Heb je dit niet gedaan, dan zal je de belasting nog moeten betalen, ook al was je op het moment van de verjaring van de registratiedatum geen eigenaar meer. Opgelet: als datum van de verkoop geldt enkel de datum van de notariële akte, niet die van de verkoopovereenkomst (compromis).

Mijn woning staat op meerdere inventarissen. Betaal ik dan meer belasting?

Neen. Ook al staat je woning op verschillende inventarissen, toch betaal je slechts éénmaal belasting per aanslagjaar. De oudste registratiedatum geldt als basis voor de berekening van de belasting.

Ik verhuis naar mijn woning vóór een volgende verjaringsdatum, moet ik dan nog een belasting betalen?

Je betaalt géén belasting als je dat minstens 6 maanden voor de verjaringsdatum doet én de schrapping aangevraagd hebt. Het is belangrijk dat je kunt bewijzen dat je er woont (door inschrijving in het bevolkingsregister op dat adres).

Ik ontvang een aanslagbiljet voor leegstandsbelasting. Kan ik daartegen een bezwaar indienen?

Ja. Stuur een aangetekende brief met motivatie aan het college van burgemeester en schepenen, Stad Aalst, Werf 9 te 9300 Aalst. Doe dit binnen een termijn van 3 maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Ik heb het conformiteitsattest te laat aangevraagd (na 15 oktober), maar mijn woning is wel in orde. Ben ik de belasting van 500 EUR dan wel verschuldigd?

Ja, Als je aanvraag te laat werd ingediend en je bekomt voor 31 december een conformiteitsattest, dan ben je toch de belasting van 500 EUR verschuldigd.

Ik ontvang een aanslagbiljet en diende tijdig een bezwaarschrift in. Moet ik intussen de belasting betalen?

Neen. Zodra het bezwaarschrift is ontvangen, wordt de betaling van de belasting opgeschort. Enkel als er onmiddellijk maatregelen getroffen moeten worden, mag je niet wachten op een beoordeling van het bezwaar en moet je direct betalen.

Kopen/verkoop/ verbouwen

Kan ik mijn pand verkopen als het nog op een inventaris staat?

Ja, een geïnventariseerd pand kan te koop aangeboden worden.

Wat moet ik doen als ik een geïnventariseerd pand verkoop?

Je bent verplicht om de koper/de nieuwe eigenaar te informeren over het feit dat de woning op een inventaris staat.

Daarnaast moet je ook de stad op de hoogte brengen van de verkoop. Je doet dat door het formulier 'kennisgeving verkoop geïnventariseerd pand' of een bewijs van de notaris te bezorgen aan team Wonen, administratief centrum, Werf 9 te Aalst.

Je vindt het formulier 'kennisgeving verkoop geïnventariseerd pand' via www.aalst.be/artikel/leegstand of je kunt het krijgen aan de themabalie 'Bouwen en wonen' in het administratief centrum.

Ik heb een geïnventariseerd pand gekocht. Wat nu?

Als je een geïnventariseerd pand hebt gekocht, krijg je automatisch vrijstelling voor de eerstvolgende belastingaanslag na de aankoopdatum.

Gebruik dat eerste jaar om uit te zoeken wat je met het pand gaat doen: een architect aanspreken, een vergunning aanvragen, een renovatieplan maken, een huurder zoeken... En vooral: zorg ervoor dat je tegen de volgende aanslag een vrijstelling of schrapping hebt aangevraagd (zie p. 18 en p. 25). De leegstandsbelasting is immers pandgebonden. Het is dus best mogelijk dat je onmiddellijk het hoogste belastingtarief moet betalen als je geen vrijstelling hebt of als je pand nog niet geschrapt is.

Ik ben mijn woning aan het verbouwen, wordt ze dan in het leegstandsregister opgenomen?

Ja, ze wordt opgenomen in het register zolang ze niet bewoond wordt. Door de renovatiewerken heb je wel een gegronde reden waarom de woning niet bewoond is. Vraag dus tijdig een vrijstelling aan op basis van die renovatiewerken (zie p. 22). Als je aanvraag aanvaard wordt, moet je de belasting voor de 2 eerstvolgende aanslagen niet betalen. De voorwaarde is wel dat de renovatiewerken effectief uitgevoerd worden.

Schrapping

Ik ben verhuisd naar een geïnventariseerde woning en mijn adreswijziging is ondertussen in orde. Wordt mijn woning nu automatisch geschrapt uit het leegstandsregister?

Neen, je moet zelf een aanvraag tot schrapping indienen bij team Wonen en dat kan pas op het ogenblik dat je er 6 maanden woont (dat is een schrappingsvoorwaarde).

Als ik de schrapping ben vergeten aan te vragen, moet ik dan de belasting nog betalen? Ik voldeed aan de voorwaarden om tijdig geschrapt te worden.

Het schrappingsverzoek moet tijdig ingediend zijn. Als je het vergeet dan zal je de belasting toch moeten betalen.

Mijn woning is opgenomen in het leegstandsregister. Ik gebruik de woning als kantoor. Kan mijn woning geschrapt worden uit het leegstandsregister na 6 maanden gebruik?

Dat kan, op voorwaarde dat je beschikt over een omgevingsvergunning die de functiewijziging vergunt.

Mijn woning is opgenomen in de inventaris 'ongeschikt/onbewoonbaar'. Ik heb een omgevingsvergunning voor het slopen van de oude woning en het oprichten van een nieuwbouwwoning. Moet de nieuwe woning klaar zijn, vooraleer ik de schrapping vraag?

Neen, zodra de oude woning is gesloopt én het afbraakpuin is geruimd, kun je de schrapping uit de inventaris vragen.

Mijn handelspand is opgenomen in het leegstandsregister. Ik heb een huurder gevonden, maar deze heeft niet onmiddellijk de winkel in gebruik genomen. Wordt de aanvangsdatum van het huurcontract genomen voor het bepalen van de 6 maanden gebruik?

Neen, een getekende huurovereenkomst alleen volstaat niet. Het handelspand moet effectief voor meer dan de helft in gebruik zijn genomen om aan de voorwaarde voor schrapping te voldoen.

Ik bezit een opbrengsteigendom met een handelsruimte en 2 bovengelegen appartementen. De winkel staat al een tijdje te huur en ik heb een akte van leegstand gekregen. Kan dit? Beide appartementen zijn immers bewoond, dus het gebouw is voor meer dan de helft in gebruik.

Alle entiteiten binnen eenzelfde gebouw worden afzonderlijk beoordeeld. Als de handelsruimte niet in gebruik is dan is er sprake van leegstand. De akte van leegstand heeft dus enkel betrekking op de handelsruimte en niet op het hele gebouw. Ook voor de eventuele belasting zal dus enkel met de oppervlakte van de handelsruimte rekening gehouden worden.





TIP!

Wist je dat je je woning
eenvoudig kan verhuren via
het Sociaal Verhuurkantoor
Zuid-Oost-Vlaanderen?
Meer info: www.svkzovl.be



Vrijstelling

Een 'vrijstelling genieten', wat betekent dat?

Onder bepaalde voorwaarden moet je als eigenaar geen belasting betalen, zoals bij de uitvoering van renovatiewerken. Dan geniet je dus een vrijstelling van belasting.

Kan de vrijstelling ingetrokken worden?

Ja. Als je niet meer aan de voorwaarden van een bepaalde vrijstelling voldoet, wordt ze ingetrokken. Bijvoorbeeld: je had een omgevingsvergunning, maar die is intussen vervallen.

Hoe moet ik een vrijstelling aanvragen?

Je bezorgt het ingevulde 'aanvraagformulier voor vrijstelling' en de nodige bewijsstukken aan team Wonen:

- per post: team Wonen, administratief centrum, Werf 9 te 9300 Aalst
- per e-mail: inventarisatiecel@aalst.be
- aan de themabalie 'Bouwen en wonen' in het administratief centrum, Werf 9, Aalst. Vraag zeker een ontvangstbewijs!
- een vrijstelling moet niet aangetekend worden verstuurd. je moet wel zelf kunnen bewijzen dat je een aanvraag indiende.

Wanneer moet ik ten laatste mijn vrijstelling aanvragen?

Je moet een vrijstelling altijd aanvragen vóór het verjaren van de registratiedatum. Dien je ze te laat in, dan zal je het lopende jaar de belasting moeten betalen. Voorbeeld: Je woning wordt op 7 april 2021 opgenomen in de inventaris van ongeschikte woningen. Je wilt een vrijstelling vragen voor renovatiewerken. Die aanvraag moet je indienen vóór 7 april 2022. Dien je ze pas in op 8 april 2022, dan ben je te laat en moet je de belasting voor 2022 betalen.

Mijn vrijstellingsaanvraag is geweigerd omdat ik te weinig bewijsstukken heb toegevoegd bij mijn aanvraag. Kan ik mijn aanvraag nog vervolledigen?

Ja, maar hou er rekening mee dat de aanvraag volledig moet zijn vóór de verjaring van de registratiedatum. Als je de vrijstellingsaanvraag de allerlaatste dag voor de registratiedatum indient, zal je dus géén tijd meer hebben om je aanvraag te vervolledigen - mocht dat nodig blijken.

Het aanvraagformulier vermeldt duidelijk welk bewijsstukken nodig zijn.

Als er meerdere eigenaars zijn, moet iedere eigenaar dan afzonderlijk een vrijstelling aanvragen?

Neen, 1 aanvraag volstaat als iedereen aan de voorwaarden van de vrijstelling voldoet. Op het aanvraagformulier vermeld je duidelijk alle eigenaars die de vrijstelling aanvragen. Eén handtekening volstaat.

Zo kan het ook!

Deze woning in de Drie Sleutelsstraat werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. De eigenaar zag op tegen de grote werken die nodig waren om de woning te herstellen en besloot om de woning te verkopen.

AGSA (autonoom gemeentebedrijf Stad Aalst) kocht de woning aan, door gebruik te maken van het recht van voorkoop. De kosten voor een renovatie bleken niet rendabel te zijn. Daarom werd beslist om de oude woning te slopen en een nieuwbouwwoning op te richten. De nieuwe woning is een goed voorbeeld van hoe je op een perceel met een kleine gevelbreedte toch een aangename, lichtrijke en comfortabele woning kunt bouwen.



VOOR



NA

Colofon

Redactie:

team Wonen
Werf 9, Aalst
tel. 053 77 9300
info@aalst.be
www.wonenaalst.be

Druk en lay-out:

groep artoos
Klimaatneutraal bedrijf
Dit magazine is gedrukt op
100% gerecycleerd papier

Oplage:

1 000 exemplaren

Depotnummer:

D/1799/2020/30

Verantwoordelijke uitgever:

Christoph D'Haese
burgemeester
p.a. administratief centrum
Werf 9, 9300 Aalst

Meer informatie?

Ben je eigenaar van een geïnventariseerd pand? De medewerkers van team Wonen beantwoorden graag al je vragen en zijn je aanspreekpunt in de procedure om je pand van de inventaris te halen.

Je vindt ons aan de themabalie 'Bouwen en wonen' in het administratief centrum, Werf 9 te Aalst.

themabalie 'Bouwen en wonen'

administratief centrum
Werf 9, 9300 Aalst | 053 77 9300
woonkwaliteit@aalst.be | www.wonenaalst.be

Openingsuren

Maandag	van 8.30 tot 14.30 uur
Dinsdag	van 8.30 tot 14.30 uur
Woensdag	van 13 tot 20.30 uur
Donderdag	van 8.30 tot 14.30 uur
Vrijdag	van 8.30 tot 14.30 uur



Stad Aalst