

# LEEGSTAND





# Inleiding

Beste lezer,

Je bekijkt deze brochure waarschijnlijk omdat je op een of andere manier geconfronteerd wordt met een leegstaande woning. Deze brochure toont je de oplossingen om leegstand zo goed en zo snel mogelijk weg te werken. Ook geven we je een zicht op alle stappen in de procedure leegstand.

Waarom zou je leegstand oplossen? Waarom investeert jouw gemeente in het inventariseren van leegstand? Daar zijn verschillende goede argumenten voor:

- 1) Een leegstaande woning is een lopende rekening aan onroerende voorheffing, verwarming en onderhoud.
- 2) Leegstand zorgt voor een waardevermindering van een pand.
- 3) Na een jaar opname op de inventaris leegstand wordt de eigenaar belastingplichtig (na 5 jaar kan de belasting oplopen tot 10.000 euro).
- 4) Betaalbaar wonen vormt en vormde de voorbije jaren een alsmaar groter probleem in Vlaanderen. Het oplossen van leegstand activeert de vastgoedmarkt.
- 5) Leegstand oplossen heeft een positieve invloed op de uitstraling van de gemeente.

De gemeenten Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver beslisten om beroep te doen op IGEMO voor het beheer van leegstand in hun gemeente. Dit wil zeggen dat IGEMO verantwoordelijk is voor de inventaris leegstand en alle dossiers van deze 5 gemeenten beheert en opvolgt, van onderzoek tot schrapping.

Aarzel niet om ons te contacteren voor verdere informatie of om je dossier te bespreken. Je vindt onze openingsuren op de achterzijde van deze brochure. Voor meer informatie en de meest actuele versie van deze brochure en bijlagen kan je terecht op [www.igemo.be/leegstand](http://www.igemo.be/leegstand).

# Inhoud

<b>1. WETGEVING EN DEFINITIES</b>	<b>6</b>
1.1 GELDENDE WETGEVING	6
1.2 VERKLARENDE WOORDENLIJST	6
<b>2. DE OPNAME NADER BEKEKEN</b>	<b>8</b>
2.1 ONDERZOEK EN VERSLAG	8
2.2 NIET AKKOORD MET DE OPNAME?	8
2.3 SCHRAPPING	9
2.3 VRIJSTELLING	9
<b>3. LEEGSTAND OPLOSSEN</b>	<b>11</b>
3.1 DE WONING OF HET GEBOUW ZELF IN GEBRUIK NEMEN	11
3.2 DE WONING VERHUREN	11
3.3 DE WONING RENOVEREN	12
3.3 DE WONING VERKOPEN	13
3.5 SLOPEN	13
3.6 HERBESTEMMING VAN DE FUNCTIE	13
<b>4. GEVOLGEN</b>	<b>17</b>
4.1 BELASTING	17
4.2 VOORKOOPRECHT	17
4.3 SOCIAAL BEHEERSRECHT	17
<b>5. SUBSIDIES</b>	<b>18</b>
<b>6. VERHUREN ZONDER ZORGEN</b>	<b>19</b>
6.1. BELEGGEN ZONDER RISICO, VERHUREN ZONDER ZORGEN	19
6.2 VERHUUR VIA EEN SVK EN JE WORDT BELOOND	20

<b>7. CONTACTEN</b>	<b>21</b>
7.1. DE WOONWINKEL	21
7.2. GEMEENTEN	21
7.3. OCMW'S	22
7.4. WONEN ANTWERPEN	22
7.5. SOCIALE VERHUURKANTOREN	22
7.6. GRATIS JURIDISCH ADVIES – EERSTELIJSBIJSTAND	23
7.7. PRO DEO ADVOCaat – TWEEDELIJSBIJSTAND	23
7.8. DE WETSWINKEL	24
7.9. ADVOCATEN	24
7.10. VREDEGERECHT	24
<b>8. ENKELE INTERESSANTE WEBSITES</b>	<b>25</b>



# 1. Wetgeving en definities

Om deze brochure te kaderen vind je hieronder een overzicht van de geldende wetgeving en een verklarende woordenlijst. Het leegstandsreglement bevat een uitgebreidere verklarende woordenlijst.

## 1.1 GELDENDE WETGEVING

Het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 werd in grote mate opgemaakt om het aanbod sociale woningbouw te laten stijgen en om de strijd op te voeren tegen leegstaande en/of verwaarloosde woningen. Hieronder vallen enkele fiscale stimuli voor de activering van leegstaande panden, zoals de renovatielening en de verlaging van de registratierechten.

Dit decreet geeft gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingen de mogelijkheid om een lijst van objectieve indicaties van leegstand op te maken en vast te leggen in een gemeentelijk reglement. Het reglement laat officieel toe om leegstand van woningen en gebouwen te kunnen vaststellen en inventariseren.

Voor de goedgekeurde versie van dit reglement verwijzen we je graag naar de website van je gemeente.

## 1.2 VERKLARENDE WOORDENLIJST

Alle definities en verklarende begrippen werden uitgebreid in het leegstandsreglement opgenomen. Hieronder vind je de belangrijkste begrippen terug om deze brochure juist te kunnen lezen en interpreteren. We verwijzen je graag naar de website voor de volledige lijst in het goedgekeurde reglement.

**Woning:** elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

**Gebouw:** elk onroerend bebouwd goed, dat niet beantwoordt aan de definitie van een kamer of een woning, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de bedrijfsruimten.

**Leegstaande woning:** een woning die gedurende een termijn van minstens twaalf maanden niet wordt aangewend in overeenkomst met zijn woonfunctie of de effectieve en niet-occasionele functie als tweede verblijf of de culturele, sociale of recreatieve functie.

**Leegstaand gebouw:** een gebouw waarvan gedurende een termijn van minstens 12 opeenvolgende maanden meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet in overeenstemming met de functie van het gebouw werd aangewend.

**Zakelijk gerechtigde:** de houder van één van volgende zakelijke rechten: de volle eigenaar, houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker.



# 2. De opname nader bekeken

**Voor een woning of gebouw wordt opgenomen in de inventaris leegstand, doorloopt ze een hele procedure. Die schetsen we kort hieronder. Een overzichtelijk schema van de procedure vind je in het midden van deze brochure terug.**

## 2.1 ONDERZOEK EN VERSLAG

De leegstand wordt beoordeeld aan de hand van één of meerdere objectieve indicaties, zoals vermeld in het goedgekeurd reglement. Dit kunnen zowel administratieve vaststellingen (bvb. geen inschrijving in het bevolkingsregister, extreem laag verbruik nutsvoorzieningen ...) als materiële vaststellingen (buitensporig veel onkruid, een verzegelde toegang, uitpuillende brievenbus ...) zijn.

Na een controle en onderzoek ter plaatse maakt IGEMO een genummerde administratieve akte op. Die wordt voorzien van een beschrijvend verslag en foto's die de vaststellingen staven. De datum van deze administratieve akte geldt als opnamedatum in het leegstandsregister.

Alle gekende houders van het zakelijk recht krijgen per aangetekende zending een kopie van deze administratieve akte, het leegstandsreglement, deze brochure en informatie rond de gevolgen van de opname, de beroepsprocedure en de mogelijkheden tot schrapping. Als je een brief ontvangt, verwittig je best alle andere houders van het zakelijk recht. Merk je dat ze niet alle gekend zijn bij IGEMO, dan kan je deze doorgeven aan IGEMO via het inlichtingenformulier (zie [www.igemo.be/leegstand](http://www.igemo.be/leegstand)).

## 2.2 NIET AKKOORD MET DE OPNAME?

Binnen een termijn van 30 dagen kan de zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger een administratief beroep indienen tegen de opname in het leegstandsregister bij IGEMO. Elk beroepschrift wordt geregistreerd in het leegstandsregister en wordt door de administratieve eenheid van IGEMO beoordeeld op volledigheid. We raden je aan om zeker een telefoonnummer te noteren op het beroep zodat we de indiener kunnen contacteren bij onvolledigheid. Als indiener krijg je een ontvangstbevestiging van je beroepschrift.



Indien het beroep volledig en ontvankelijk is, voert IGEMO een feitelijk onderzoek ter plaatse uit (indien de feiten niet vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling). Als de toegang geweigerd of verhinderd wordt, is het beroep ongegrond. Na een ordetermin van 90 dagen wordt een uitspraak over het beroep genomen. De indiener van het beroep ontvangt nadien de beslissing.



### 2.3 SCHRAPPING

Een woning kan geschrapt worden uit het leegstandsregister indien ze gesloopt werd of gedurende 6 maanden ononderbroken bewoond wordt. De zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger brengt IGEMO zo snel mogelijk op de hoogte van de bewoning, zodat dit gedurende zes maanden opgevolgd kan worden en de woning effectief geschrapt kan worden.

Een gebouw kan geschrapt worden indien het gesloopt werd of wanneer het gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden voor meer dan de helft van zijn totale vloeroppervlakte en overeenkomstig zijn functie gebruikt wordt. Ook hier brengt de zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger IGEMO zo snel mogelijk op de hoogte van het gebruik zodat dit opgevolgd kan worden.

Indien de woning of het gebouw gesloopt werd, meldt de zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger dit zo snel mogelijk aan de woonadviseur leegstand van IGEMO. De meldingsdatum geldt hierbij als schrappingsdatum.

### 2.4 VRIJSTELLING

Zoals vermeld in hoofdstuk 4.1 is de zakelijk gerechtigde leegstandsbelasting verschuldigd vanaf één jaar opname. In bepaalde omstandigheden kan er een vrijstelling van deze belasting toegekend worden. Hieronder lijsten we kort enkele mogelijkheden tot vrijstelling op. Wens je een vrijstelling aan te vragen? Kijk dan zeker in het reglement naar de uitvoerige beschrijving om te bepalen of je in aanmerking komt. Een vrijstelling vraag je aan bij de financiële dienst van je gemeente. Om een correcte vrijstelling aan te vragen, neem je best contact op met je woonadviseur leegstand van IGEMO. Deze zal je begeleiden om een vrijstelling volledig en correct bij je gemeente in te dienen.

Enkele mogelijkheden tot vrijstelling zijn:

- Minder dan 1 jaar houder zakelijk recht op moment van de belasting: 1ste belastingaanslag die volgt op het verkrijgen van zakelijk recht wordt vrijgesteld.
- Sloop of renovatiewerken met een stedenbouwkundige en/of omgevingsvergunning: 1 jaar vrijstelling (onder voorwaarden verlengbaar tot 3 jaar).
- Sloop of renovatiewerken zonder stedenbouwkundige en/of omgevingsvergunning: 1 jaar, mits naleving van bepaalde voorwaarden.
- Belastingplichtige die in erkende ouderenvoorziening verblijft en de woning als hoofdverblijfplaats betrok voor de opname in het leegstandsregister: 1ste belastingaanslag na de opnamedatum.
- Belastingplichtige van wie de handelingsbekwaamheid beperkt werd door gerechtelijke beslissing: de periode van de handelingsonbekwaamheid.
- Belastingplichtige die op de verjaardag van opnamedatum langdurig opgenomen werd in psychiatrische instelling, ziekenhuis of revalidatiecentrum en hiervan het bewijs levert: 1 jaar, 2 x met 1 jaar verlengbaar.
- Een vrijstelling voor een woning, kamer, gebouw binnen een goedgekeurd oteigeningsplan.
- Een vrijstelling voor een woning, kamer, gebouw waarvoor geen vergunning kan worden afgeleverd voor stedenbouwkundige handelingen door een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg.
- Een woning, gebouw of kamer die vernield of beschadigd werd door een plotselinge ramp: vrijstelling gedurende de drie jaar die volgt op de datum van vernieling of beschadiging.



- Een vrijstelling tot één jaar na afloop van een verzegeling, betredingsverbod of gerechtelijke expertise.
- Een vrijstelling gedurende de overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18§2 van de Vlaamse Wooncode.
- Een vrijstelling gedurende de overeenkomst met een sociaal verhuurkantoor van min. 9 jaar.
- Een vrijstelling gedurende de ter beschikkingstelling voor noodopvang of tijdelijke huisvesting aan een OCMW of daartoe erkende organisatie.

# 3. Leegstand oplossen

**Voor alle betrokkenen, zowel de gemeente, houder van het zakelijk recht als omwonenden, is het belangrijk dat de leegstand zo snel mogelijk opgelost wordt. Hieronder geven we je een overzicht van de mogelijkheden.**

## 3.1 DE WONING OF HET GEBOUW ZELF IN GEBRUIK NEMEN

Een woning kan uit het leegstandsregister geschrapt worden indien ze minimum zes maanden ononderbroken bewoond wordt. De zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger brengt IGEMO zo snel mogelijk op de hoogte van de bewoning, zodat dit gedurende zes maanden kan opgevolgd worden en de woning effectief geschrapt kan worden.

Een gebouw kan geschrapt worden wanneer het gedurende ten minste zes opeenvolgende maanden voor meer dan de helft van zijn totale vloeroppervlakte en overeenkomstig zijn functie gebruikt wordt. Ook hier brengt de zakelijk gerechtigde of zijn vertegenwoordiger IGEMO zo snel mogelijk op de hoogte van het gebruik zodat dit kan opgevolgd worden.

## 3.2 DE WONING VERHUREN

Een woning verhuren wordt vaak gelijkgesteld aan 'zorgen'. Dit is echter niet altijd zo. Naast het verhuren op de private markt kan je je woning zonder administratieve zorgen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.

Een sociaal verhuurkantoor, afgekort SVK, huurt woningen op de private huurwoningmarkt om ze tegen een redelijke huurprijs te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en neemt alle verantwoordelijkheid als huurder op zich. Het SVK verzorgt alle praktische regelingen van het verhuren en houdt hierbij rekening met de levensomstandigheden en het inkomen van de bewoners. Als verhuurder aan een sociaal verhuurkantoor krijg je vermindering van de onroerende voorheffing vanaf de datum van de ondertekening van het huurcontract met het SVK.

Benieuwd of je woning in aanmerking komt voor verhuren via het SVK? Geïnteresseerd in de voorwaarden/huurprijs voor jouw woning? Op onze website en in deze brochure vind je de gegevens van het SVK dat in jouw gemeente actief is.

Woning verhuurd? Nadat ze 6 maanden bewoond is, kan de woning geschrapt worden van het leegstandsregister. Breng als zakelijk gerechtigde IGEMO zo snel mogelijk op de hoogte van de nieuwe bewoning via het aanvraagformulier schrapping en een bewijs van inschrijving in het bevolkingsregister of bewijs van bewoning (huurcontract, overdracht sleutel ...).

Breng als verhuurder de huurders zeker op de hoogte van de opname in het leegstandsregister zodat de toegang tot de woning verleend kan worden tijdens het onderzoek. Daarnaast is het belangrijk dat je ons de contactgegevens van de huurders bezorgt, zodat we hen kunnen contacteren indien de bewoning niet vastgesteld kan worden tijdens een onaangekondigd huisbezoek.

### 3.3 DE WONING RENOVEREN

Misschien is de woning nog niet klaar voor bewoning. Dan kan je, mits renovatie, de staat van de woning verbeteren om te verhuren of zelf te bewonen.

Renovatie loont. Je kan er een vrijstelling van de leegstandsbelasting voor bekomen én de waarde van je woning doen stijgen.

Aan renovatie zijn er heel wat voordelen verbonden zoals premies van de Vlaamse Overheid, premies van netbeheerder Eandis, de mama-en-papalening, het renovatie-abatement en vermindering van de onroerende voorheffing voor een ingrijpende energetische renovatie.

Wens je na renovatie via een SVK te verhuren? Dan zijn er extra premies en voordelen.

Geraak je niet wijs uit alle premies, voordelen ...? Weet je niet waar te beginnen? De Woonwinkel helpt (toekomstige) inwoners van de gemeenten Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver. Je vindt onze openingsuren verderop in deze brochure.

Goed nieuws! Voor de renovatie van een woning of gebouw kan een vrijstelling (beperkte tijd) verleend worden op de leegstandsbelasting. In hoofdstuk 2.4 kan je hier meer informatie over vinden.

### 3.4 DE WONING VERKOPEN

Bij een overdracht van een woning (schenking, verkoop, erfenis ...) is de notaris verplicht om de nieuwe houders zakelijk recht op de hoogte te brengen van de opname op de inventaris leegstand.

Na de verkoop heeft de verkoper of schenker mededelingsplicht aan IGEMO. Binnen twee maanden na de overdracht dient een kopie van of een uittreksel uit de notariële akte bezorgd te worden aan IGEMO per aangetekende brief of per afgifte tegen ontvangstbewijs. Hierin moet minstens het aandeel in de woning worden opgenomen van elke zakelijk gerechtigde, naam en contactgegevens van de koper(s), de aktedatum, naam en standplaats van de notaris en een nauwkeurige aanduiding van het gebouw of de woning. De notaris kan deze mededelingsplicht op zich nemen, op vraag van de overdrager, maar deze laatste blijft eindverantwoordelijke.

### 3.5 SLOPEN

Is bewoning van de woning niet haalbaar? Wens je de woning niet te renoveren? Dan is slopen nog een optie. De woning of het gebouw kan geschrapt worden van de inventaris leegstand wanneer deze gesloopt werd. Ben je de zakelijk gerechtigde van een woning of gebouw die je wenst te slopen? Wend je dan bij voorkeur tot het omgevingsloket van de gemeente waarin het pand gelegen is om na te gaan of je hier een stedenbouwkundige en/of omgevingsvergunning voor nodig hebt.

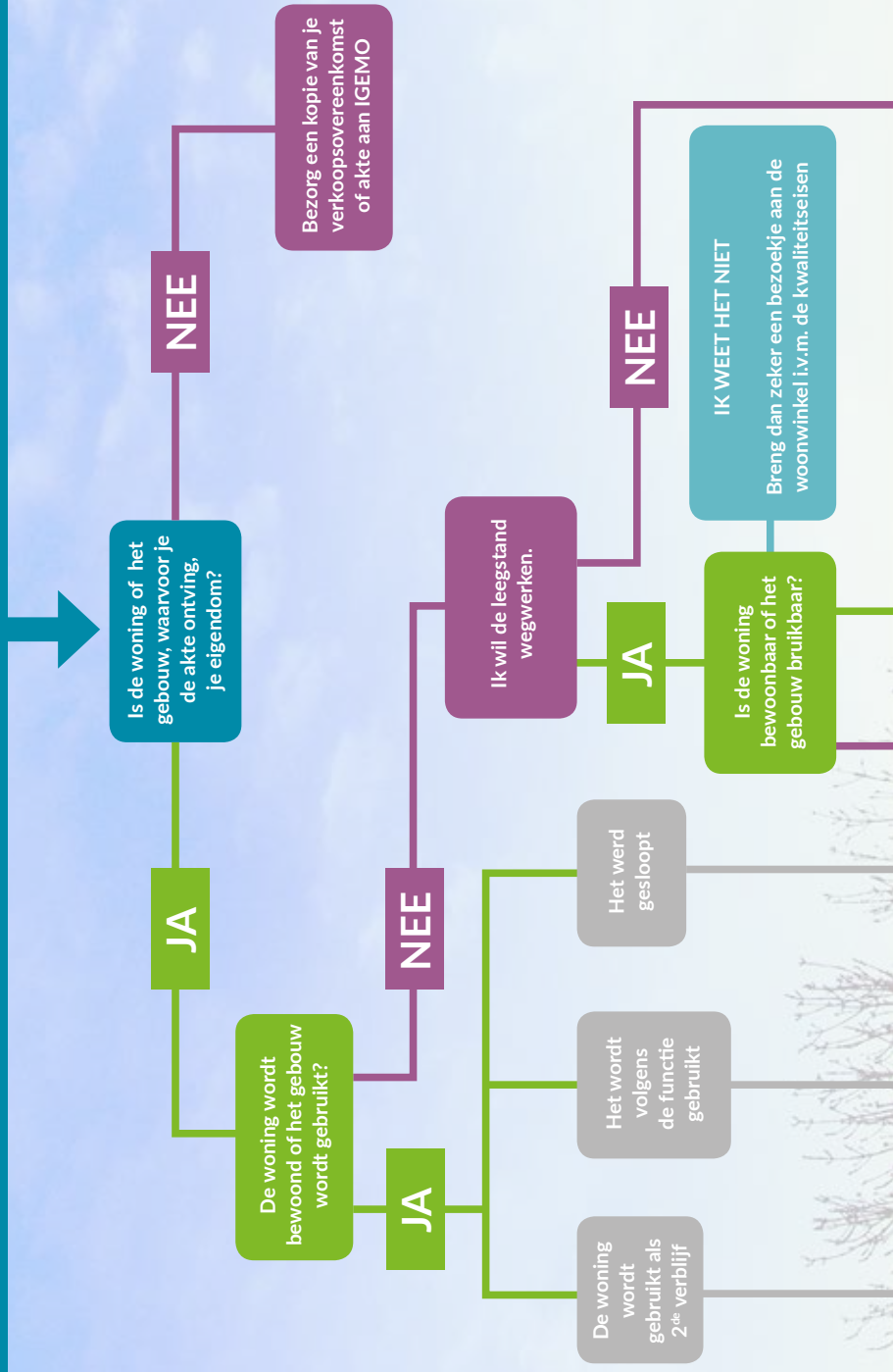
Eens je woning gesloopt is, kan je een schrapping aanvragen. Het formulier hiervoor kan je vinden op onze website [www.igemo.be/leegstand](http://www.igemo.be/leegstand). De dossierbeheerder leegstand helpt je als zakelijk gerechtigde graag verder om alle documenten tot schrapping in orde te brengen.

Goed nieuws! Voor sloop kan je een vrijstelling van de leegstandbelasting bekomen, gedurende één jaar, mits bepaalde voorwaarden. De woonadviseur leegstand van IGEMO kan je hierbij begeleiden, zodat je een volledige en correcte aanvraag tot vrijstelling kan indienen bij de financiële dienst van je gemeente.

### 3.6 HERBESTEMMING VAN DE FUNCTIE

Indien de woning of het gebouw niet overeenkomstig de functie gebruikt wordt, wordt ze opgenomen op de inventaris leegstand. Nadat de functie van het gebouw of de woning geregulariseerd is en overeenkomstig de nieuwe functie gebruikt wordt, kan de woning geschrapt worden van de inventaris leegstand.

# Je kreeg een akte leegstaande woning of gebouw ... Wat nu?



Lever een bewijs van het effectieve gebruik van de woning als 2<sup>de</sup> verblijf

Ik dien een beroep in tegen de opname

NEE

JA

• Je kan de woning renoveren.

Vraag zeker een vrijstelling belasting aan.

• Je kan de woning of het gebouw slopen.

• Je kan een functiewijziging aanvragen om het gebruik te regulariseren

!!! -> schrapping van de opname

• Je kan de woning zelf bewonen, verhuren op de privémarkt of zorgeloos via een SVK

• Je neemt het gebouw in gebruik overeenkomstig de functie

• Meld bewoning of gebruik onmiddellijk aan IGEMO en vraag de schrapping aan

BEN JE ZEKER?

- Leegstand brengt vaak verwaarlozing met zich mee
- Leegstand zorgt voor een waardevermindering van het gebouw of de woning
- Je bent na 12 maand opname heffingsplichtig. Dit bedraagt 2.000 euro/jaar en loopt snel op tot 10.000 euro per jaar
- Toch op zoek naar een oplossing? In het kader links vind je meer informatie

Het veranderen van de functie van je woning of een gedeelte ervan is in regel vergunningsplichtig. Zelfs als je geen werken uitvoert, moet je een stedenbouwkundige en/of omgevingsvergunning aanvragen om de hoofdfunctie van een gebouw te wijzigen. Hiervoor kan je met al je vragen terecht bij het omgevingsloket van je gemeente.

Een kopie van de vergunning en een aanvraag tot schrapping (terug te vinden op onze website via [www.igemo.be/leegstand](http://www.igemo.be/leegstand)) moet je zo snel mogelijk binnenbrengen bij IGEMO zodat het gebouw of de woning na een feitelijk onderzoek met positief gevolg geschrapt kan worden. De schrapping gaat in op de datum van aanvang voor het gebruik in overeenstemming met de nieuwe functie, op voorwaarde dat een controle het gebruik in overeenstemming met de nieuwe functie bevestigt.





# 4. Gevolgen

**Naast de waardevermindering van het gebouw of de woning heeft leegstand voor de houder van het zakelijk recht heel wat gevolgen. Wij zetten de belangrijkste gevolgen op een rijtje.**

## 4.1 BELASTING

Er wordt een jaarlijkse, gemeentelijke belasting gevestigd op woningen, kamers en gebouwen die gedurende minstens twaalf maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister van de gemeente. Deze belasting bedraagt 2000 euro voor een woning of gebouw na 1 jaar inventarisatie, 4000 euro na 2 jaar, 6000 euro na 3 jaar, 8000 euro na 4 jaar en werd geplafonneerd tot 10.000 euro na 5 jaar en meer. Voor een kamer is dit voor dezelfde termijnen 1000 euro, 2000 euro, 3000 euro, 4000 euro en 5000 euro. De belastingplichtige is diegene die op de verjaardag van de opnamedatum houder is van het zakelijk recht.

## 4.2 VOORKOOPRECHT

Er rust een recht van voorkoop op elke woning die opgenomen is in het leegstandsregister. Dat betekent dat bepaalde besturen (de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente en eventueel ook het OCMW) het recht hebben om bij een geplande verkoop de woning aan te kopen tegen de afgesproken prijs.

## 4.3 SOCIAAL BEHEERSRECHT

Onder bepaalde voorwaarden kan de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie van rechtswege een sociaal beheerrecht krijgen over de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen. Zij worden hierbij in de mogelijkheid gesteld om gedurende een periode van minimum negen jaar een woning te beheren, te verhuren of er werken in uit te voeren.

# 5. Subsidies

Er bestaan verschillende financiële stimulansen om de woning in orde te brengen in de vorm van belastingvermindering voor dakisolatie en verschillende premies van Eandis voor energiebesparende maatregelen.

Meer informatie krijg je bij de Woonwinkel. Ga langs of maak een afspraak via [woonwinkel@igemo.be](mailto:woonwinkel@igemo.be) of via 015 28 60 28.

Ook in de brochure 'Huren en verhuren' vind je meer uitleg.

GEMEENTE	ADRES	WEKELIJKS OVERDAG	MAANDELIJKS 'S AVONDS
<b>BERLAAR</b>	Gemeentehuis Markt 1	Dinsdag 9 u. - 12 u. <b>Op afspraak</b>	1e maandag 18 u. - 19.30 u. <b>Op afspraak</b>
<b>PUTTE</b>	Gemeentehuis Gemeenteplein 1	Woensdag 9 u. - 12 u. <b>Op afspraak</b>	3e dinsdag 17.30 u. - 19.30 u. <b>Op afspraak</b>
<b>SINT-KATELIJNE-WAVER</b>	Gemeentehuis Lemanstraat 63	Woensdag 13.30 u. - 16.30 u.	2e dinsdag 18 u. - 20 u. <b>Op afspraak</b>
<b>BONHEIDEN</b>	Gemeentehuis Jacques Morrensplein 10	Donderdag 9 u. - 12 u.	1e donderdag 18 u. - 20 u. <b>Op afspraak</b>
<b>DUFFEL</b>	Gemeentehuis Gemeentestraat 21	Vrijdag 9 u. - 12 u.	4e donderdag 18 u. - 19.30 u. <b>Op afspraak</b>



# 6. Verhuren zonder zorgen

**Een sociaal verhuurkantoor (SVK) is een erkende en gesubsidieerde organisatie die woningen, appartementen en studio's inhuurt. Niet om ze zelf te bewonen, maar om onder te verhuren aan een woningzoekende die ingeschreven staat op een wachtlijst.**

## 6.1 BELEGGEN ZONDER RISICO, VERHUREN ZONDER ZORGEN

De verhuurder heeft een vast rendement zonder risico en is zeker dat hij zijn 'kapitaal' (de woning) terugkrijgt, omdat het SVK alle huurdersverplichtingen op zich neemt.

- Het SVK betaalt elke maand de huur, óók als de woning niet bewoond wordt of als een huurder niet betaalt.
- Het SVK geeft op het einde van de huur de woning in de oorspronkelijke staat terug (behalve 'normale' slijtage).

Er zijn ook nog heel wat andere voordelen voor een eigenaar. Het SVK neemt de besommingen van het dagelijks beheer op zich:

- zoeken van nieuwe huurders;
- opmaak van huurcontract en plaatsbeschrijving;
- innen van de huurgelden;
- toezicht op een huishoudelijk reglement;
- afsluiten van een brandverzekering;
- zorgen voor het verplichte onderhoud van de verwarmingsketel;
- hulp bij de overname van water, gas en elektriciteit ...

Het SVK beheert de woningen als een goede huisvader en begeleidt indien nodig de huurder. Meer informatie krijg je bij het sociaal verhuurkantoor in je buurt (zie punt 7.5).



## 6.2 VERHUUR VIA EEN SVK EN JE WORDT BELOOND

Een particuliere eigenaar, die verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor, kan bijkomend in aanmerking komen voor onderstaande subsidies.

- **Vlaamse verbeterings- en renovatiepremie**

Vlaanderen geeft een verbeteringspremie voor beperktere investeringen (elektriciteit, vochtbestrijding, ramen ...) of een renovatiepremie voor grotere investeringen.

- **Belastingvermindering bij renovatie huurwoning**

Wanneer je minimaal 11.520 euro (incl. btw) investeert aan renovaties in een huurwoning, kan je als eigenaar genieten van een belastingvermindering. Negen jaar lang kan je jaarlijks 5 % van je renovatiekost terugkrijgen, met een maximum belastingvoordeel van 1.150 euro per jaar. Dit zijn de bedragen in 2016 die jaarlijks geïndexeerd worden. De belastingvermindering bedraagt in totaal dus  $9 \times 5 \% = 45 \%$  van de renovatiekost, inclusief btw.

**Let op: belastingvermindering wordt maar toegekend voor zolang de woning ook effectief onder de vereiste voorwaarden in huur wordt gegeven. Als je na enkele jaren besluit om de woning niet langer te verhuren onder die voorwaarden, zal je niet langer van de belastingvermindering kunnen genieten.**

- **Bevriezen van het kadastraal inkomen (K.I.)**

Bij structurele verbouwingen verhoogt het kadastraal inkomen vaak.

Voor de personenbelasting wordt het kadastraal inkomen gedurende 9 jaar bevroren en betaal je dus geen hogere belastingen. Voor de onroerende voorheffing geldt deze bevroering niet.



# 7. Contacten

## 7.1. DE WOONWINKEL

De Woonwinkel is een gratis dienstverlening van de gemeenten **Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver**. (Toekomstige) inwoners en verhuurders kunnen er terecht met allerlei woonvragen, waaronder huurvragen en vragen rond woonpremies.

**Je kan ons bereiken op het nummer 015 28 60 28, via [woonwinkel@igemo.be](mailto:woonwinkel@igemo.be) of op [www.igemo.be/woonwinkel](http://www.igemo.be/woonwinkel).**

**Dinsdag tot vrijdag van 9 u. tot 12 u. en woensdag van 13.30 u. tot 16.30 u.**

GEMEENTE	ADRES	WEKELIJKS OVERDAG	MAANDELIJKS 'S AVONDS
<b>BERLAAR</b>	Gemeentehuis Markt 1	Dinsdag 9 u. – 12 u. <b>Op afspraak</b>	1e maandag 18 u. – 19.30 u. <b>Op afspraak</b>
<b>PUTTE</b>	Gemeentehuis Gemeenteplein 1	Woensdag 9 u. – 12 u. <b>Op afspraak</b>	3e dinsdag 17.30 u. – 19.30 u. <b>Op afspraak</b>
<b>SINT-KATELIJNE-WAVER</b>	Gemeentehuis Lemanstraat 63	Woensdag 13.30 u. – 16.30 u.	2e dinsdag 18 u. – 20 u. <b>Op afspraak</b>
<b>BONHEIDEN</b>	Gemeentehuis Jacques Morrensplein 10	Donderdag 9 u. – 12 u.	1e donderdag 18 u. – 20 u. <b>Op afspraak</b>
<b>DUFFEL</b>	Gemeentehuis Gemeentestraat 21	Vrijdag 9 u. – 12 u.	4e donderdag 18 u. – 19.30 u. <b>Op afspraak</b>

## 7.2. GEMEENTEN

**Berlaar** Markt 1, 2590 Berlaar  
03 410 19 00 - [info@berlaar.be](mailto:info@berlaar.be)

**Bonheiden** Jacques Morrensplein 10, 2820 Bonheiden  
015 50 28 00 - [info@bonheiden.be](mailto:info@bonheiden.be)

**Duffel** Gemeentestraat 21, 2570 Duffel  
015 31 12 02 - [info@duffel.be](mailto:info@duffel.be)

**Putte** Gemeenteplein 1, 2580 Putte  
015 76 78 80 - [info@putte.be](mailto:info@putte.be)

**Sint-Katelijne-Waver** Lemanstraat 63, 2860 Sint-Katelijne-Waver  
015 30 50 00 - [info@sintkatelijnewaver.be](mailto:info@sintkatelijnewaver.be)

### 7.3. OCMW'S

<b>Berlaar</b>	Zomerstraat 22, 2590 Berlaar 03 482 49 29 - <a href="mailto:info@ocmwberlaar.be">info@ocmwberlaar.be</a>
<b>Bonheiden</b>	Baxbos 15-17, 2820 Bonheiden 015 50 04 10 - <a href="mailto:ocmwbonheiden@ocmwbonheiden.be">ocmwbonheiden@ocmwbonheiden.be</a>
<b>Duffel</b>	Kwakkelenberg 1, 2570 Duffel 015 30 97 80 - <a href="mailto:info@ocmwduffel.be">info@ocmwduffel.be</a>
<b>Putte</b>	Gemeenteplein 1, 2580 Putte 015 76 78 80 - <a href="mailto:socialedienst@ocmwputte.be">socialedienst@ocmwputte.be</a>
<b>Sint-Katelijne-Waver</b>	Wilsonstraat 28a, 2860 Sint-Katelijne-Waver 015 31 31 35 - <a href="mailto:info@ocmwskw.be">info@ocmwskw.be</a>

### 7.4. WONEN ANTWERPEN

#### **Decentrale Dienst van Wonen-Vlaanderen**

Vlaamse Inventarisbeheerder Ongeschikte/Onbewoonbare woningen  
Anna Bijnsgebouw, Lange Kievitstraat 111-113 bus 54, 2018 Antwerpen  
03 224 61 16

### 7.5. SOCIALE VERHUURKANTOREN

#### **SVK Mechelen**

Werkingsgebied: Mechelen  
Lange Schipstraat 27, 2800 Mechelen  
015 52 57 92 - [info@svkmechelen.be](mailto:info@svkmechelen.be) - [www.svkmechelen.be](http://www.svkmechelen.be)

#### **SVK Onderdak**

Werkingsgebied: Heist-op-den-Berg, Berlaar, Putte, Duffel,  
Bonheiden, Sint-Katelijne-Waver  
Stationsstraat 13A, 2220 Heist-op-den-Berg  
015 22 68 55 - [info@svkonderdak.be](mailto:info@svkonderdak.be) - [www.svkonderdak.be](http://www.svkonderdak.be)

## 7.6. GRATIS JURIDISCH ADVIES – EERSTELIJSBIJSTAND

De juridische eerstelijnsbijstand wordt in elk gerechtelijk arrondissement georganiseerd door de Commissies voor Juridische Bijstand. Dit eerste gratis oriënterend en adviserend gesprek wordt verleend door advocaten op hieronder vermelde plaatsen en tijdstippen. Dit kan in de plaatselijke **OCMW's** van Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver of in:

### **Justitiehuis Mechelen**

Schoolstraat 9, 2800 Mechelen  
015 43 36 11

### **Vrederecht van Lier**

Kruisbogenhofstraat 24, 2500 Lier  
03 490 08 00 - [vred.lier@just.fgov.be](mailto:vred.lier@just.fgov.be)

## 7.7. PRO DEO ADVOCaat – TWEDELIJSBIJSTAND

Misschien heb je recht op een pro deo advocaat? Dit is de 'juridische tweedelijnsbijstand' georganiseerd door de Bureaus voor Juridische Bijstand (BJB's). Je kan ook zelf een advocaat kiezen en vragen om als pro deo op te treden (voor zover je hiervoor in aanmerking komt). Deze juridische tweedelijnsbijstand omvat een omstandig juridisch advies, bijstand en vertegenwoordiging van personen al dan niet in het kader van een procedure. Deze bijstand is volledig of gedeeltelijk kosteloos afhankelijk van het (gezins-)inkomen. [www.advocaat.be](http://www.advocaat.be) > juridische bijstand? > pro deo advocaat

### **Orde van Advocaten**

Gerechtshof,  
Keizerstraat 20, 2800 Mechelen  
015 20 90 63  
[balie.mechelen@telenet.be](mailto:balie.mechelen@telenet.be)

### **Bureau voor juridische bijstand (BJB)**

Keizerstraat 20, 2800 Mechelen  
015 26 11 42  
[bjb.mechelen@telenet.be](mailto:bjb.mechelen@telenet.be)



## 7.8. DE WETSWINKEL

In de Wetswinkel krijg je juridische informatie en praktisch advies van ervaren beroepsjuristen. Een consultatie kost 15 euro.

### **Huis van de Mechelaar**

Reuzenstraat 2, 2800 Mechelen

### **Jeugdherberg 'De Zandpoort'**

Zandpoortvest 70, 2800 Mechelen

## 7.9. ADVOCATEN

Je probleem is mogelijk te complex voor een oriënterend advies of misschien kom je niet in aanmerking voor een pro deo advocaat. Dan zoek je best een advocaat. Via de Gouden Gids of via [www.advocaat.be](http://www.advocaat.be) > 'ik zoek een advocaat' kan je een advocaat selecteren op naam, gemeente, balie en/of voorkeurmaterie. Ga na of de tussenkomst van je advocaat voorzien is in je rechtsbijstandpolis.

## 7.10. VREDEGERECHT

Op het vredegerecht kan je terecht voor het neerleggen van een verzoekschrift voor een verzoeningspoging of voor een verzoekschrift ten gronde bij een huurgeschil.

Voor inwoners van Berlaar en Putte:

### **Vredegerecht van Heist-op-den-Berg**

Kerkhofstraat 2, 2220 Heist-op-den-Berg

015 24 60 07 - [vred.heistopdenberg@just.fgov.be](mailto:vred.heistopdenberg@just.fgov.be)

Voor inwoners van Duffel:

### **Vredegerecht van Lier**

Kruisbogenhofstraat 24, 2500 Lier

03 490 08 00 - [vred.lier@just.fgov.be](mailto:vred.lier@just.fgov.be)

Voor inwoners van Bonheiden en Sint-Katelijne-Waver:

### **Vredegerecht van Mechelen**

Voochtstraat 7, 2800 Mechelen

015 28 83 90



# 8. Enkele interessante websites

## ALGEMEEN

[www.igemo.be](http://www.igemo.be)

[www.berlaar.be](http://www.berlaar.be)

[www.bonheiden.be](http://www.bonheiden.be)

[www.duffel.be](http://www.duffel.be)

[www.putte.be](http://www.putte.be)

[www.sintkatelijnewaver.be](http://www.sintkatelijnewaver.be)

[www.ocmwsintkatelijnewaver.be](http://www.ocmwsintkatelijnewaver.be)

## SOCIAAL HUREN EN VERHUREN

[www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

[www.woonpuntmechelen.be](http://www.woonpuntmechelen.be)

[www.zonnigekempen.be](http://www.zonnigekempen.be)

[www.sociaalverhuurkantoor.be](http://www.sociaalverhuurkantoor.be)

[www.svkbodukam.be](http://www.svkbodukam.be)

[www.svkonderdak.be](http://www.svkonderdak.be)

[www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)

[www.eigenaarsbond.be](http://www.eigenaarsbond.be)

[www.snp-aes.be](http://www.snp-aes.be)

[www.eigenaarsbelang.be](http://www.eigenaarsbelang.be)

## PREMIES, BOUWEN EN VERBOUWEN EN ENERGIE

[www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

[www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie](http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie)

[www.belgium.be/nl/huisvesting](http://www.belgium.be/nl/huisvesting)

[www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)

[www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be)

[www.premiewijzer.be](http://www.premiewijzer.be)

[www.kampc.be](http://www.kampc.be)

[www.vibe.be](http://www.vibe.be)

[www.livios.be](http://www.livios.be)

[www.habitos.be](http://www.habitos.be)

## RECHT

[www.juridat.be](http://www.juridat.be)

[www.notaris.be](http://www.notaris.be)

[www.advocaat.be](http://www.advocaat.be)

[www.just.fgov.be](http://www.just.fgov.be)

[www.kadaster.be](http://www.kadaster.be)

[www.dewetswinkel.be](http://www.dewetswinkel.be)



A series of 25 horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for writing or drawing.



De Woonwinkel is een initiatief van de gemeenten **Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver** via de Intergemeentelijke vereniging “Wonen lang Dijle en Nete” uitgevoerd door IGEMO met steun van het Vlaams Gewest en de Provincie Antwerpen.

### DIENTS LEEGSTAND IGEMO

Vragen? Raadpleeg de FAQ op [www.igemo.be/leegstand](http://www.igemo.be/leegstand).

Vind je geen antwoord op je vraag?

Je kan de dienst leegstand elke voormiddag van 9 tot 12 uur bereiken, uitgezonderd op maandag. Of zet je vraag op e-mail en onze woonadviseur leegstand neemt contact met je op.

015 28 60 26

[leegstand@igemo.be](mailto:leegstand@igemo.be)

