

Kortrijk

LEVENDIGE BUURTEN ZONDER LEEGSTAND



KORTRIJK

Levendige buurten zonder leegstand?

De woningmarkt is dynamisch. Woningen worden verkocht, verhuurd en terug verlaten, gerenoveerd ... Soms worden ze daardoor tijdelijk niet bewoond. Dat is geen probleem, zolang dit niet tot langdurige leegstand of verwaarlozing leidt. Zo iets heeft immers een negatieve impact op de buurt. Stad Kortrijk bestrijdt daarom langdurige leegstand via onder andere de leegstandsheffing.

Zo heractiveren we leegstaande panden en maken we onze stad en buurten levendiger. Het zorgt er ook voor dat we onze bestaande woningen zo goed mogelijk benutten.

In deze brochure ontdek je alles over leegstand bij woningen en de eventuele (financiële) gevolgen. Maar we reiken ook oplossingen aan, met als uiteindelijke doel om de woning opnieuw in gebruik te nemen en te kunnen schrappen van het leegstandsregister.



Wat is een leegstaande woning?

We beschouwen een woning als 'leegstaand' als deze niet (hoofdzakelijk) wordt gebruikt volgens de woonfunctie. Dat is bijvoorbeeld ook zo voor een woning die volledig als opslagplaats, kantoor of atelier in gebruik is.

Tijdelijke leegstand is soms niet te vermijden, bijvoorbeeld tussen twee huurperiodes of bij verbouwingswerken. Pas als je woning gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden leegstaat, volgens de bovenstaande definitie, kan ze opgenomen worden in het register van leegstaande panden.

Wat bij opname in het leegstandsregister?

Wanneer je woning opgenomen wordt in het leegstandsregister ontvang je hierover een aangetekende brief.

Ben je niet akkoord? Dan kan je dit betwisten. Na deze eerste brief heb je 30 dagen tijd om beroep aan te tekenen. Maar we raden je aan om steeds eerst contact op te nemen met het team Bouwen, Milieu en Wonen van de stad of rechtstreeks met de contactpersoon op jouw brief.

Reageer je niet op de brief of wordt je beroep afgewezen? Dan wordt de woning effectief opgenomen op het leegstandsregister. Vanaf dit moment heb je nog één jaar tijd vooraleer je een leegstandsbelasting moet betalen. Tijd dus om aan de slag te gaan!



Hoe vermijd je een leegstandsbelasting?

Wil je een leegstandsbelasting vermijden? Dan vind je best zo snel mogelijk een nieuwe invulling voor je woning. De stad helpt je hier graag bij. Hieronder geven we een aantal mogelijke oplossingen.

1. Verhuur of verkoop je woning zelf of via een vastgoedmakelaar

Zorg voor een goede, kwalitatieve woning

WIL JE JOUW WONING VERKOPEN?

Dan ben je niet verplicht om ze eerst te renoveren. Je kan ze verkopen in de huidige staat, al kan dit wel de prijs beïnvloeden.

WIL JE JOUW WONING VERHUREN?

Dan moet ze wel voldoen aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen. Je kan als verhuurder bij de stad een conformiteitsattest aanvragen voor je woning. Een woningcontroleur zal dan een kwaliteitsonderzoek doen. Als de woning geschikt wordt bevonden, zal de burgemeester het conformiteitsattest uitreiken.

Dit conformiteitsattest is een bewijs dat je woning voldoet aan de kwaliteitseisen bij de start van de verhuur. Dit kan nuttig zijn als kwaliteitslabel en biedt garanties bij eventuele betwistingen.

Je kan het conformiteitsattest aanvragen bij het team Bouwen, Milieu en Wonen van de stad.

› *Zie contactgegevens achteraan.*

2. Zorgeloos verhuren via de Woonmaatschappij of het Marktverhuurkantoor (MVK)

De Stad Kortrijk streeft naar een betaalbare en kwalitatieve woning voor iedereen. We willen het aanbod aan betaalbare private huurwoningen uitbreiden en verbeteren.

Zowel de woonmaatschappij (SW+) als het Marktverhuurkantoor huren woningen op de private markt. Op hun beurt verhuren ze die door aan verschillende doelgroepen. Bij de woonmaatschappij gaat het over mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning.

Het Marktverhuurkantoor (MVK) verhuurt aan mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning, maar toch moeilijkheden hebben op de private huurmarkt. De focus ligt op starters, jonge gezinnen en ouderen.

Als eigenaar sluit je een huurovereenkomst voor lange termijn af met de woonmaatschappij SW+ of het Marktverhuurkantoor. Zij zorgen daarna voor alles: stipte maandelijkse betaling, het huuronderhoud opvolgen, tussentijdse huurwissels ...

Onderhuurders krijgen dan weer een kwalitatieve woning voor een betaalbare prijs en met een goeie opvolging.

- › *Meer info over de woonmaatschappij vind je op <https://swplus.be>.*
- › *Meer info over het Marktverhuurkantoor vind je op www.kortrijk.be/marktverhuurkantoor of mail naar marktverhuurkantoor@kortrijk.be.*

3. Renoveer je woning

Wil je de woning zelf opnieuw bewonen of verhuren, maar voldoet ze niet aan de kwaliteitseisen of hedendaagse energienormen? Dan kan je ze opnieuw geschikt maken voor bewoning door ze op te knappen of renoveren. De **renovatiebegeleiders** van de stad kunnen je daarbij helpen. Zij geven je gratis advies op maat en ondersteunen je tijdens het renovatieproces. Bovendien krijg je van hen alle nuttige info om premies aan te vragen en advies over financiering.

› *Contacteer hen via renovatie@kortrijk.be*

Wil je werken uitvoeren? Controleer dan altijd eerst of je hiervoor een melding moet doen en of je een **vergunning** nodig hebt. Dat kan via www.omgevingsloketvlaanderen.be of via de dienst Bouwen, Milieu en Wonen.

› *Zie contactgegevens achteraan.*

4. Bestemming wijzigen

Wil je je woning in de toekomst niet meer gebruiken om in te wonen? Of had ze misschien al een tijdje een andere functie, maar heb je hiervoor nooit een vergunning aangevraagd?

Om de bestemming van je woning te wijzigen, heb je steeds een **omgevingsvergunning** nodig.

› *Contacteer de dienst Bouwen, Milieu en Wonen om de mogelijkheden te bespreken.*

ALS DE WONING TOCH LEEG BLIJFT STAAN

Staat je woning toch minstens 1 jaar op het leegstandsregister? Dan kan de stad je een leegstandsbelasting aanrekenen. Het bedrag is afhankelijk van de grootte van de woning.

Het wordt berekend op basis van de gevelbreedte en het aantal bouwlagen. De belasting wordt bovendien vermenigvuldigd met het aantal jaren dat de woning in het leegstandsregister staat, met een maximum van vier. **Hoe langer je woning leegstaat, hoe hoger dus de belasting.**

In sommige situaties is een **vrijstelling** van belasting mogelijk. Je moet dit zelf aanvragen telkens voordat er een periode van 12 maanden op het leegstandsregister voorbij is.

Let op: ook in de periode waarin je vrijstelling van belasting krijgt, blijft de woning opgenomen in het register. Staat ze na de vrijgestelde periode nog steeds leeg? Dan zal de belasting dus direct een veelvoud zijn van het basisbedrag.

- › Meer info krijg je bij de dienst Bouwen, Milieu en Wonen of bij de contactpersoon op je brief. Je vindt het volledige reglement ook op www.kortrijk.be/belastingen.

SCHRAPPING VAN HET LEEGSTANDSREGISTER

De stad pakt de leegstand niet aan om meer belastingen te innen. Wel is het de bedoeling om bestaande woningen en buurten te heractiveren. We streven er dus samen naar om woningen op het leegstandsregister zo snel mogelijk weer te kunnen schrappen.

Dat kan van zodra een woning gedurende 6 opeenvolgende maanden opnieuw in gebruik is, overeenkomstig met de vergunde functie. De eigenaar moet hiervoor zelf een verzoek tot schrapping richten aan de stad en het gebruik bewijzen. De datum van schrapping is de eerste dag waarop de woning opnieuw in gebruik werd genomen.

Meer info en contact

**BOUWEN, MILIEU EN WONEN
STAD KORTRIJK**

Grote Markt 54, 8500 Kortrijk

leegstand@kortrijk.be

bouwen.milieu.wonen@kortrijk.be

056 27 84 00

