

KENNISGEVING OPNAME INVENTARISATIE: EERSTE BRIEF

Onderstaande brief biedt een leidraad. We raden aan om deze brief aan de lokale context aan te passen en zeker ook elementen van de lokale identiteit en ambities te benoemen. Hoe persoonlijker en meer aangepast de brief is, hoe groter de kans is dat men ze met aandacht zal lezen. Vermeld ook duidelijk de contactgegevens bij verdere vragen.

Voorbeeldbrief 1

Het gemeentebestuur/stadsbestuur van XXX heeft vastgesteld dat uw pand leeg staat/verwaarloosd is.

(beschrijving van de leegstand)

Uw pand bevindt zich in het kernwinkelgebied waar de gemeente op lange termijn het handelsapparaat wil versterken. In “xxx” (naam detailhandelsvisie of DNA van gemeente) kan u meer te weten komen over het potentieel van onze handelskern en de visie die de gemeente heeft op het kernwinkelgebied.

We geloven dat u een positieve rol kan spelen in het versterken van onze kern. We bieden u daarom ook extra instrumenten aan om uw pand te helpen activeren:

- 1. Ken ons verhaal: we zijn een gemeente met een sterk DNA – communiceer dit mee naar uw potentiële huurders.*
- 2. We bieden ondersteuning om uw pand aantrekkelijker te maken: de gemeente geeft renovatiesubsidies voor (benoem de thema's die aan bod komen).*
- 3. We bieden ondersteuning aan starters: indien u starters aantrekt biedt de gemeente extra begeleiding via XXX (naam en functie persoon die begeleiding biedt) en geeft de gemeente starters- en renovatiesubsidies om hun zaak te helpen opstarten.*
- 4. Wij zoeken mee: de gemeente krijgt regelmatig aanvragen van handelaars die op zoek zijn naar een pand. We staan open voor een gesprek om de toeleiding te vergemakkelijken. U kan uw pand ook op bizLocator registreren, een gratis vastgoedplatform van VLAIO. Ga naar <https://www.bizlocator.be/aanbieders> en biedt uw pand hier aan.*
- 5. Wij ontzorgen u: u kan uw pand ook ten laste geven aan de gemeente die dan in uw plaats op zoek gaat naar starters. Het betreft een pop-uphuur of bezetting tegen verlaagde huurprijs om starters kansen te bieden. Het tijdelijke contract kan dan tot een nieuwe permanente invulling leiden.*

Indien u hier meer informatie over wenst, mag u ons contacteren via XXX (naam en functie contactpersoon).

Wanneer uw pand bij een volgende controle nog steeds leeg staat en de leegstand de termijn van één jaar overschrijdt, zullen wij genoodzaakt zijn de leegstandsheffing te activeren. U kan een

onthefing krijgen van deze inning indien u uw pand ter beschikking stelt van starters via onze leegstandsbeheerder.

We wensen u alvast veel succes in de zoektocht naar een nieuwe invulling van uw pand. Bedankt om mee te werken aan een meer bedrijvige kern.

Met vriendelijke groeten

TWEDE BRIEF: UITNODIGING TOT GESPREK

In de tweede brief is het belangrijk om de eigenaar van het pand uit te nodigen voor een gesprek over hoe die de nieuwe invulling van zijn pand ziet. Het is hierbij ook belangrijk om zowel de huurprijs als de kwaliteit van het pand te bekijken. Indien er structurele problemen zijn, te hoge verwachtingen qua huurprijs of een pand dat niet voldoet aan hedendaagse behoeften, kan men dit in deze brief expliciet benoemen. Een tweede element is het benoemen van de duur en de volgende stappen.

DERDE BRIEF: VRAAG TOT BETALING HEFFING OF LASTGEVING AAN BEHEERDER

Bij de derde brief is het eerste aangetekende schrijven interessant om digitaal te versturen, indien een officieel mailadres gekend is. Dit is niet alleen goedkoper, maar ook milieuvriendelijker. Bij de derde brief gaat het over een zakelijke brief die de volgende stappen uiteenzet conform het reglement.

Voorbeeldbrief 2:

De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. De administratieve akte, waarin een fotodossier en een beschrijvend verslag worden opgenomen, wordt als bijlage bij de beveiligde zending gevoegd. De administratieve akte bevat o.a. volgende gegevens :

- motivering van de opname in de inventaris en dit op basis van de indicaties;*
- de gevolgen van de inventarisatie: de opname van het onroerend goed in het leegstandsregister betekent dat er een heffing verschuldigd is;*
- de mogelijkheden tot schrapping: indien men bewijst dat het onroerend goed niet meer voldoet aan de voorwaarden tot inventarisatie. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie;*

- de door de administratie bepaalde oppervlakte van het onroerend goed: indien men niet akkoord gaat met de bepaalde oppervlakte dient men binnen de 30 dagen per beveiligde zending te reageren. Deze reactie zal dan door de administratie onderzocht worden. De administratie stelt de zakelijk gerechtigde per beveiligde zending in kennis van haar beslissing omtrent de reactie. Bij gebrek aan reactie wordt geacht dat de zakelijk gerechtigde akkoord gaat met de door de administratie bepaalde oppervlakte;

- de mogelijkheden tot het instellen van beroep tegen de beslissing tot de opname van het onroerend goed op de inventaris;

- de mogelijke vrijstellingen van de heffing en de procedure om een vrijstelling aan te vragen.

Daarnaast kan men nog steeds verwijzen naar de mogelijkheid tot ontheffing en andere ondersteuningsmogelijkheden van de gemeente zoals in de eerste brief.