

Is jouw woning of gebouw even niet meer bewoond of in gebruik? Dat kan gebeuren, tijdelijke leegstand is nu eenmaal niet altijd te vermijden. Maar als de leegstand langer dan een jaar aanhoudt, spreken we van 'langdurige leegstand'.

Als eigenaar loop je niet alleen mogelijke huurinkomsten mis, het pand komt mogelijk in slechtere staat en daalt in waarde. Dit heeft dan weer een negatieve impact op de leefomgeving en het is bovendien een gemiste kans voor mensen die op zoek zijn naar een woning.

De gemeente wil met haar leegstandsbeleid langdurige leegstand zoveel mogelijk tegengaan én het schaarse aanbod van kwalitatieve woningen op de markt verruimen.

In deze brochure lees je wat leegstand is, hoe de gemeente met leegstand omgaat, wat de (financiële) gevolgen zijn van leegstand en de mogelijke oplossingen om leegstand aan te pakken.

Bij twijfel of discussie is de bestaande leegstandswetgeving en het gemeentelijk leegstandsreglement doorslaggevend.

Meer info  
014 53 53 00  
leegstand@iok.be

[duurzaamwonen.be/leegstand](https://duurzaamwonen.be/leegstand)



## Samenwerking met IOK

De gemeente wil zicht krijgen op het aantal leegstaande woningen en gebouwen. Daarom werkt ze voor het leegstandsbeleid samen met IOK.

Dit betekent dat IOK gaat onderzoeken en vaststellen of een woning al dan niet leegstaat en zo het leegstandsregister opbouwt. Daarnaast volgt IOK ook de beroepsschriften en schrappingen op en zorgt ze voor een actualisatie van het leegstandsregister.

De leegstandsheffing en de eventuele vrijstellingen van deze heffing worden door de gemeente opgenomen.

## FAQ

Wordt mijn pand ook opgenomen in het leegstandsregister indien ik het pand aan het renoveren ben (of een andere goede reden heb waarom mijn pand niet gebruikt wordt)?

Ja, een pand wordt namelijk als leegstand beschouwd indien dit niet gebruikt wordt overeenkomstig zijn functie. Indien een woning niet gebruikt wordt voor de woonfunctie/voor bewoning (en een gebouw niet voor zijn vergunde functie) wordt deze aldus opgenomen in het leegstandsregister.

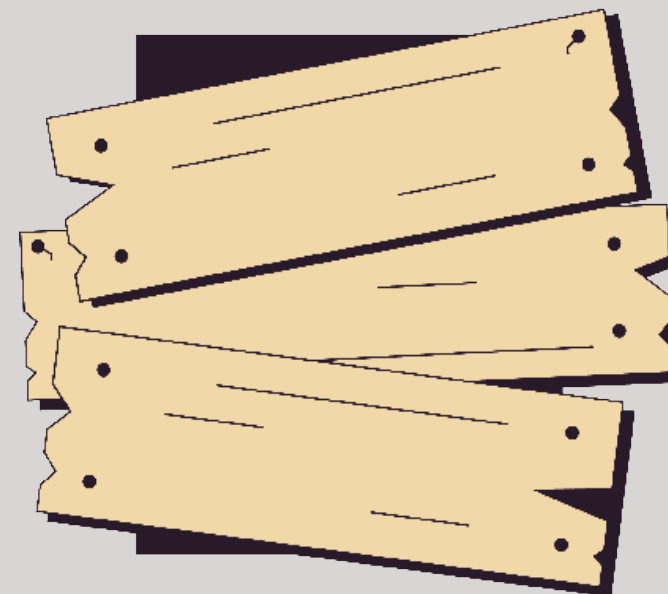
Moet ik onmiddellijk na opname in het leegstandsregister reeds een heffing betalen?

Nee, ten vroegste pas 12 maanden na de opname in het leegstandsregister kan een eerste heffing opgelegd worden. Indien je pand voor dit moment geschrapt kan worden uit het register, moet je geen heffing betalen. Wacht dus niet tot het laatste moment om je pand een invulling te geven.

Wat als het niet haalbaar is de leegstand binnen de 12 maanden op te lossen? (bv. omwille van renovatie)?

Mogelijks kom je in aanmerking voor een vrijstelling van de leegstandsheffing. Hiervoor kan je het heffingsreglement raadplegen of je gemeente contacteren.

**Vergeet ook niet om een schrappingsverzoek in te dienen bij IOK zodra je pand niet meer leegstaat. Enkel als het pand geschrapt is, kan een heffing vermeden worden.**



# Leegstand

Wat zijn de gevolgen van leegstand en wat kan ik er tegen doen?



## Wat is leegstand?

We spreken van 'langdurige leegstand' als:

- Een woning minstens 12 opeenvolgende maanden niet werd bewoond.
- Een gebouw minstens 12 opeenvolgende maanden voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet benut werd volgens de functie van dat gebouw.

Deze 'langdurige leegstand' wordt beoordeeld aan de hand van één of meerdere indicaties, zoals het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister, het niet wind- en/of waterdicht zijn van een pand, een uitpuilende brievenbus ...

**Werkwijze:** Een deskundige leegstand van IOK verzamelt administratieve gegevens en komt ter plaatse (vanaf de openbare weg) om te beoordelen of de woning of het gebouw al dan niet leegstaat. Indien het pand leegstaat, wordt een administratieve akte opgemaakt, met de beslissing tot opname van het pand in het leegstandsregister.

**Niet akkoord?** Je kan tegen de vaststelling van leegstand in beroep gaan binnen de 30 dagen na ontvangst van de administratieve akte via een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs. Deze richt je aan de raad van bestuur van IOK. In je beroep moet je voor de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van de administratieve akte:

- In het geval van een woning: duidelijk aantonen dat deze werd bewoond.
- In het geval van een gebouw: dat dit voor meer dan de helft van de totale oppervlakte werd gebruikt volgens de functie van het gebouw.

Binnen de 90 dagen volgt een beslissing over je beroep.

**Let op:** IOK kan hiervoor een plaatsbezoek uitvoeren. Als je de toegang tot het pand weigert of verhindert, kan het beroep ongegrond verklaard worden.

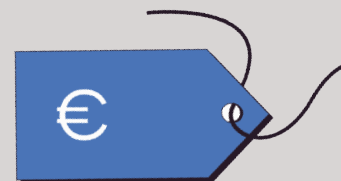
Beroep gegrond verklaard? Dan wordt het pand niet op het leegstandsregister opgenomen.

Beroep ongegrond verklaard of geen beroep ingediend? Het pand wordt opgenomen in het leegstandsregister op datum van de administratieve akte.

## Wat zijn de gevolgen van leegstand?

### 1 JAAR OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER = HEFFING BETALEN

Is je woning of gebouw minimum 12 maanden opgenomen in het leegstandsregister, dan betaal je hiervoor een 'leegstandsheffing'. Deze heffing neemt elk jaar toe. Als eigenaar heb je er dus alle belang bij om zo snel mogelijk een oplossing te zoeken en zo de heffing te vermijden. In sommige situaties kan je bij de gemeente een vrijstelling verkrijgen. Alle communicatie rond de heffing verloopt via de gemeente en niet via IOK.



### 2 JAAR OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER = SOCIAAL BEHEER

Staat jouw pand 2 jaar of langer in het leegstandsregister? Dan heeft de gemeente de mogelijkheid om je woning voor minimum 9 jaar over te nemen. Als eigenaar verlies je dan tijdelijk het beheer over jouw pand. In die periode verhuurt de gemeente je woning (eventueel na renovatie) als sociale woning.

### SCHRAPPING UIT HET LEEGSTANDSREGISTER

Indien je kan aantonen dat - gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden - je woning bewoond werd of een gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte volgens de functie van dat gebouw werd gebruikt, kan de woning of het gebouw geschrapt worden uit het leegstandsregister. Een woning of een gebouw kan eveneens worden geschrapt uit het leegstandsregister indien je kan aantonen dat de woning of het gebouw werd gesloopt of de hoofdfunctie ervan werd gewijzigd.

Je kan hiervoor een gemotiveerd verzoek indienen bij IOK. IOK onderzoekt of er voldoende redenen zijn om het pand te schrappen uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen 90 dagen.

## Wat kan ik doen om leegstand op te lossen?

### WONING OF GEBOUW OPKNAPPEN

Wil je renoveren maar weet je niet waar te beginnen? Contacteer dan gratis de HUISdokter die je met raad en daad kan bijstaan gedurende het hele traject via: [www.duurzaamwonen.be/huisdokter](http://www.duurzaamwonen.be/huisdokter)  
Wil je volledig ontzorgd worden bij het renoveren en je pand nadien sociaal verhuren? Contacteer dan het Pandschap. Meer informatie vind je op: [www.pandschap.be](http://www.pandschap.be)  
Mogelijks kom je aanmerking voor renovatiepremies. Meer informatie vind je op: [www.duurzaamwonen.be/premies-en-leningen](http://www.duurzaamwonen.be/premies-en-leningen)

### WONING VERHUREN AAN WOONMAATSCHAPPIJ

Wil je de woning verhuren maar heb je geen zin in alles wat hier bij komt kijken? Neem dan contact op met de woonmaatschappij in je buurt. Kijk voor meer informatie op [www.duurzaamwonen.be/sociaalwonen](http://www.duurzaamwonen.be/sociaalwonen)

### VERHUREN MET RENOVATIECONTRACT

Je verhuurt de woning zonder renovatie. De huurder renoveert de woning voor jou. Tijdens de renovatie krijg je geen huurgeld, daarna vraag je een lagere huurprijs. Op het einde van de huurovereenkomst krijg je de woning in goede staat terug.

### FUNCTIE VAN HET PAND WIJZIGEN

Wens je het pand in de toekomst te gebruiken voor een andere functie (bv. een woning gebruiken als kantoor, crèche ...)? Informeer dan bij de gemeente of deze functiewijziging mogelijk is.

### WONING OF GEBOUW SLOPEN

Ben je van plan het pand te slopen, informeer dan eerst bij de gemeente of dit mogelijk is en welke stappen je hiervoor moet ondernemen zoals bijvoorbeeld de aanvraag van een vergunning.

### WONING OF GEBOUW VERKOPEN OF SCHENKEN

Je kan als eigenaar het leegstaand pand ook verkopen of schenken. Meer informatie op: [www.notaris.be](http://www.notaris.be)

