



WONEN
LEIE & SCHELDE

FAQ LEEGSTAND

DE MEEST GESTELDE VRAGEN
OVER HET LEEGSTANDSREGISTER
EN DE LEEGSTANDSHEFFING

WONEN LEIE & SCHELDE

Beste lezer,

In deze FAQ vind je antwoorden op de meest gestelde vragen over het leegstandsregister. Het leegstandsregister brengt leegstaande panden en gronden in kaart om leegstand aan te pakken en ruimte slimmer te gebruiken. Je leest hier wat het leegstandsregister is, wanneer een pand als leegstaand wordt gezien en wat dit voor jou als eigenaar betekent. Zo ben je snel en eenvoudig mee met hoe het leegstandsregister werkt.

VRAAG & ANTWOORD

WAAROM PAKT DE GEMEENTE LEEGSTAND AAN?

Leegstaande woningen en gebouwen hebben een negatieve impact op:

- de leefbaarheid en veiligheid van buurten;
- het straatbeeld en de aantrekkelijkheid van de gemeente;
- het aanbod op de woningmarkt.

Door leegstand te registreren en te belasten, wil de gemeente eigenaars stimuleren om hun pand opnieuw in gebruik te nemen.

WAT IS LEEGSTAND?

Leegstaande woning

Een woning is leegstaand wanneer ze gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden niet wordt gebruikt als woongegelegenheid. Dat wil zeggen dat op dat adres geen domicilie of woning zonder inschrijving is geregistreerd.

Leegstaand gebouw

Een gebouw is leegstaand wanneer meer dan de helft van de vloeroppervlakte gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden niet wordt gebruikt volgens de vergunde functie. Hier ontbreekt vaak een vestiging in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

WAT IS HET LEEGSTANDSREGISTER?

De gemeente houdt een leegstandsregister bij waarin alle leegstaande woningen en gebouwen worden opgenomen. Dit register wordt beheerd door ILV Wonen Leie & Schelde.

De opnamedatum is de datum waarop het pand officieel wordt opgenomen in het leegstandsregister. Het is de datum die op de administratieve akte staat. Deze datum is bepalend voor:

- de berekening van de leegstandsheffing;
- het tellen van de termijnen van 12 maanden.

WANNEER MOET IK LEEGSTANDSHEFFING BETALEN?

De leegstandsheffing is verschuldigd:

- vanaf het moment dat het pand 12 maanden onafgebroken in het leegstandsregister staat;
- en vervolgens bij elke nieuwe periode van 12 maanden, zolang het pand niet werd geschrapt uit het leegstandsregister of geen vrijstelling heeft verkregen.

WIE MOET DE LEEGSTANDSHEFFING BETALEN?

De leegstandsheffing wordt betaald door degene die houder is van het zakelijk recht op de verjaringsdatum van opname:

- de eigenaar
- of de houder van vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht.

Bij meerdere eigenaars:

- betaalt elke mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel;
- zijn alle mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige heffing.



WAT BIJ VERKOOP?

Bij overdracht van een leegstaande woning:

- moet de verkoper de koper informeren dat het pand in het leegstandsregister werd opgenomen;
- moet een kopie van de notariële akte of een attest van verkoop binnen de 2 maanden na aktedatum aan de gemeente bezorgd worden.

Gebeuren bovenstaande meldingen niet, dan blijft de verkoper belastingplichtig voor de eerstvolgende heffing.

HOEVEEL BEDRAAGT DE LEEGSTANDSHEFFING?

De belasting is oplopend per termijn van 12 maanden waarin het pand is opgenomen in het leegstandsregister. De belasting is verschillend in elke gemeente. De gemeente kan zelf het bedrag bepalen.

HOE EN WANNEER MOET IK DE HEFFING BETALEN?

Je ontvangt een aanslagbiljet. De betaling moet gebeuren binnen 2 maanden na verzending.

KAN IK BEZWAAR INDIENEN TEGEN DE HEFFING?

Ja, je kan zeker bezwaar indienen tegen de leegstandsheffing. Je dient je bezwaar in:

- bij het college van burgemeester en schepenen;
- binnen de 3 maanden na ontvangst van het aanslagbiljet;
- schriftelijk via aangetekende zending of via het e-mailadres vermeld op het aanslagbiljet.

Je hebt het recht om gehoord te worden tijdens een hoorzitting. Als je dit wenst, vraag je dit specifiek aan in je bezwaarschrift.



KAN IK EEN VRIJSTELLING AANVRAGEN?

Ja. Een vrijstelling moet:

- gemotiveerd worden aangevraagd;
- schriftelijk gebeuren (via aangetekende zending) of digitaal naar leegstand@wonenleieschelde.be;
- vóór de verjaring van opname worden ingediend.

Let op: een vrijstelling schrappt het pand niet uit het leegstandsregister. Het pand is nog steeds opgenomen, maar er volgt dat aanslagjaar geen heffing.

WANNEER KAN JE EEN VRIJSTELLING KRIJGEN?

Een vrijstelling is mogelijk in onder andere deze gevallen:

- langdurig verblijf in een woonzorgcentrum, ziekenhuis, psychiatrische of penitentiaire instelling;
- gerechtelijke beperking van de handelingsbekwaamheid
- recente aankoop van het pand (nieuwe eigenaar);
- ligging in een onteigeningsplan;
- schade door een plotse ramp (bv. brand);
- verzegeling of betredingsverbod;
- lopend beroep tegen een omgevingsvergunning;
- renovatie met een geldige vergunning of goedgekeurde renovatienota;
- beschermd monument waarbij gebruik onmogelijk is;
- leegstand door overmacht.

De duur van de vrijstelling is beperkt (meestal 1 tot 3 aanslagjaren) en verschilt per situatie.

AAN HET RENOVEREN?

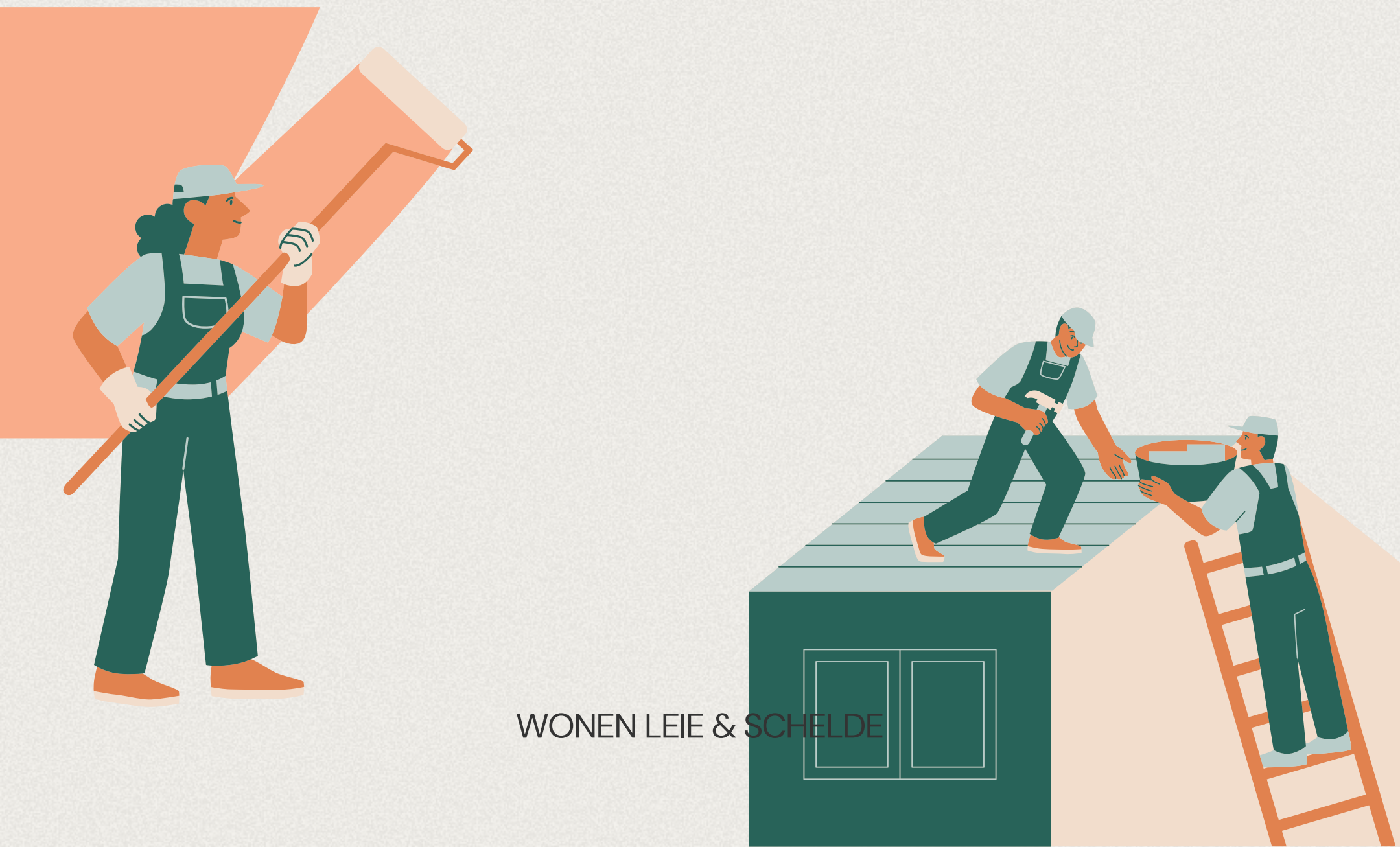
Bij renovatie kan je een vrijstelling krijgen indien:

- je beschikt over een geldige omgevingsvergunning, of;
- je een goedgekeurde renovatienota hebt.

Een renovatienota bevat onder meer:

- een overzicht van de geplande werken;
- een tijdschema (maximaal 3 jaar);
- bewijsstukken van minstens € 10.000 (excl. btw) aan werken;
- foto's van de bestaande toestand.

Controle ter plaatse is mogelijk.



WONEN LEIE & SCHELDE

SCHRAPPING

Een pand kan uit het leegstandsregister geschrapt worden wanneer het aan van de volgende voorwaarden voldoet:

- een woning wordt gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden bewoond of een gebouw wordt voor minstens de helft van de totale vloeroppervlakte gebruikt volgens de vergunde functie
- het pand is gesloopt en het puin is geruimd
- de functie van het pand werd gewijzigd op basis van een omgevingsvergunning en er kan aangetoond worden dat het pand in gebruik is volgens deze nieuwe functie
- een woning werd samengevoegd met een andere woning en je beschikt over een omgevingsvergunning die deze samenvoeging aantoont

Het is aan de eigenaar om de gemeente op de hoogte te brengen wanneer hij denkt dat zijn pand voldoet aan de voorwaarden en hiervoor de nodige bewijslast voor te leggen.

Wanneer de schrappingsdatum valt na de verjaringsdatum van opname (datum op de administratieve akte), dan is de eigenaar de heffing schuldig voor het betreffende aanslagjaar.

Het registerreglement en belastingreglement treden in werking op 1 januari 2026.

Deze reglementen gelden voor aanslagjaren 2026 tot en met 2031.

HEB JE NOG VRAGEN?

Heb je nog vragen over leegstand, het leegstands- of belastingregister, vrijstellingen...? Neem contact op met ILV Wonen Leie & Schelde.

leegstand@wonenleieschelde.be
09 210 71 50

WONEN LEIE & SCHELDE