



LEEGSTAND

Uitgave januari 2024

Is je woning of gebouw even niet meer bewoond of in gebruik? Dat kan gebeuren. Tijdelijke leegstand is nu eenmaal niet altijd te vermijden, bijvoorbeeld tussen 2 huurperiodes door of bij grote verbouwingen.

Maar wat als je woning of gebouw al langer dan 12 maanden leegstaat? Dan spreken we van een zorgwekkende leegstand, iets wat de Stad Gent actief aanpakt. Zo gaan we verloedering tegen én proberen we het schaarse aanbod van kwalitatieve woningen op de woningmarkt te verruimen. In deze brochure ontdek je alles over leegstand, de (financiële) gevolgen en de mogelijke oplossingen.

1. WANNEER IS LEEGSTAND ZORGWEKKEND?

We spreken van een 'zorgwekkende leegstand' als:

- Een woning minstens 12 opeenvolgende maanden geen dienst doet als woning of niet wordt aangewend met een functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.
- Een gebouw minstens 12 opeenvolgende maanden voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet benut wordt volgens de functie van dat gebouw.

2. WAT ALS JE WONING 12 MAANDEN OF LANGER LEEG STAAT

1 JAAR LEEGSTAND = OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER

Wanneer een woningcontroleur van de Dienst Toezicht vaststelt dat een woning meer dan 12 maanden leegstaat, wordt de woning opgenomen in het leegstandsregister van de Stad Gent. De Dienst Toezicht brengt je hiervan per post op de hoogte. Opgelet: ook een woning die al meer dan 12 maanden gerenoveerd wordt, kan als leegstand gezien worden.

- Ben je het er niet mee eens dat je huis in het leegstandsregister is opgenomen? Als eigenaar kun je de opname betwisten door aan te tonen dat de woning wel in gebruik is. Stuur hiervoor een e-mail of brief naar de [Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu](#).
- Stond je woning inderdaad leeg maar is ze intussen weer bewoond of in gebruik? [Meld het ons](#), zo kunnen we je woning uit het register schrappen. (zie pagina 11)

1 JAAR OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER = BELASTING BETALEN

Is je woning 1 of meer periodes opgenomen in het leegstandsregister, dan betaal je hiervoor belasting, tenzij je een vrijstelling hebt. Die belasting neemt elk jaar toe en kan oplopen tot meer dan 23.000 euro per jaar. Als eigenaar heb je er dus alle belang bij om binnen het jaar een oplossing te zoeken en zo de belasting te vermijden.

- In bepaalde gevallen kan een vrijstelling van belasting verleend worden. Meer info hierover kun je opvragen bij de [Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu](#).

2 JAAR OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER = SOCIAAL BEHEER

Staat je pand 2 jaar of langer in het leegstandsregister? Dan heeft de Stad Gent het recht om je woning voor minimaal 9 jaar over te nemen. Als eigenaar verlies je dan tijdelijk het beheer over je pand.

In die periode verhuurt de Stad je woning (eventueel na renovatie) via de woonmaatschappij. Via dit 'sociaal beheersrecht' wil de Stad langdurige leegstand zonder toekomstperspectief tegengaan. Bovendien creëren we hiermee een bijkomend huuraanbod op de sociale huisvestingsmarkt.

HOE WORDT DE LEEGSTANDSHEFFING BEREKEND?

Het bedrag is afhankelijk van de grootte van de woning en wordt berekend aan de hand van de gevelbreedte en het aantal bouwlagen. Vervolgens wordt de belasting vermenigvuldigd met het aantal jaren dat de woning is opgenomen in het leegstandsregister, waarbij het aantal jaren nog eens wordt vermeerderd met 1. En dit zolang de woning is opgenomen in het leegstandsregister.

Het basisbedrag van de belasting bedraagt:

- **2.990 euro** als de woning een gevelbreedte van minder dan 6 meter heeft en als de woning slechts 1 bouwlaag heeft
- **3.850 euro** als de woning een gevelbreedte van meer dan 6 meter heeft of als de woning meer dan 1 bouwlaag heeft
- **4.700 euro** als de woning een gevelbreedte van meer dan 6 meter heeft en meer dan 1 bouwlaag heeft.

Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

In deze tabel kun je checken welk bedrag er verschuldigd is per periode van 12 maanden in het register.

Aantal jaren in het leegstandsregister	Gevelbreedte < 6m en 1 bouwlaag	Gevelbreedte < 6m en meer bouwlagen Gevelbreedte > 6m en 1 bouwlaag	Gevelbreedte > 6m en meer bouwlagen
1 jaar	5.980 euro <small>=basisbedrag van 2.990 x (1 jaar+1)</small>	7.700 euro	9.400 euro
2 jaar	8.970 euro <small>=basisbedrag van 2.990 x (2 jaar+1)</small>	11.550 euro	14.100 euro
3 jaar	11.960 euro <small>=basisbedrag van 2.990 x (3 jaar+1)</small>	15.400 euro	18.800 euro
4 jaar en meer	14.950 euro <small>=basisbedrag van 2.990 x (4 jaar+1)</small>	19.250 euro	23.500 euro

Ook in de periode waarin de eigenaar vrijstelling van belasting krijgt, blijft de woning opgenomen in het register. Staat de woning na de vrijgestelde periode nog steeds leeg, dan zullen de vrijgestelde jaren ook worden meegeteld in de berekening van de belasting.

VOORBEELD BEREKENING:

Een woning met een gevel breder dan 6 meter en meer dan 1 bouwlaag wordt op 20 april 2021 opgenomen in het leegstandsregister. De belasting is jaarlijks verschuldigd op 20 april, tenzij op die datum een vrijstelling toegekend werd. Er wordt een vrijstelling wegens renovatiewerken aangevraagd op 2 juni 2021, en toegekend. De vrijstelling is 2 jaar geldig, namelijk van 2 juni 2021 tot en met 1 juni 2023. Op 20 april 2022 en 20 april 2023 is er dus een vrijstelling van toepassing.

Indien de woning echter op 20 april 2024 nog steeds is opgenomen in het leegstandsregister, is er een belasting verschuldigd.

Basisbelasting:	2.990 euro
Gevelbreedte en bouwlagen:	+ 1.710 euro
Totaal basisbedrag:	4.700 euro

De woning is 3 jaar opgenomen in het register (**let op: de jaren waarin een vrijstelling werd toegekend, worden hierbij wel degelijk meegerekend**), dus het basisbedrag wordt vermenigvuldigd met (3+1=) 4.

Te betalen bedrag:	18.800 euro
--------------------	-------------

3. LAAT HET NIET ZO VER KOMEN

HEB JE EEN LEEGSTAANDE WONING EN DAARBIJ HULP NODIG? DE DIENST WONEN HELPT JE!

Om belastingen te vermijden heb je er als eigenaar alle baat bij om je woning of gebouw niet langer dan 12 maanden leeg te laten staan. Weet je niet hoe eraan te beginnen? Vraag raad aan de Dienst Wonen van de Stad Gent.

Maak een afspraak en bekijk samen hoe je ervoor zorgt dat je woning niet meer leegstaat.

Contact

09 266 76 40

wonen@stad.gent

Een toekomst voor een leegstaand pand vinden, is niet makkelijk. Daarom kan de Dienst Wonen samen met de eigenaar zoeken naar antwoorden en oplossingen op maat:

- Waarom staat het pand leeg?
- Wat wil je verder met het pand doen: verhuren, zelf bewonen, renoveren?
- Welke stappen kun je ondernemen om een huurder of koper te vinden?
- Hoe start je een renovatietraject?
- Heb je recht op subsidies?

4. LET OP MET VANDALISME EN KRAAK

Zodra een gebouw of woning leegstaat, is er een verhoogd risico op vandalisme of kraak. Bescherm je woning of gebouw door een bewoonde indruk te geven. Laat geen bouwafval slingeren bij renovatiewerken, ga regelmatig eens langs, vraag aan de burens of de buurtinspecteur om een oogje in het zeil te houden. Je kunt ook een beroep doen op antikraakfirma's, zij zorgen voor een tijdelijke invulling.

5. SCHRAPPEN UIT HET LEEGSTANDSREGISTER

Had je een leegstaand pand dat intussen opnieuw in gebruik of bewoond is? Stuur een mail of brief naar de [Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu](#) om de woning of het gebouw uit het leegstandsregister te laten schrappen. Dat kun je doen zodra het pand voor ten minste 6 opeenvolgende maanden opnieuw bewoond is of effectief gebruikt wordt.

6. MEER INFO EN CONTACT

Dienst Wonen

09 266 76 40

wonen@stad.gent

Het leegstandsregister

Alle details over het leegstandsregister en het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen vind je op www.stad.gent/leegstand.

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

Voor concrete informatie of over een specifiek dossier.

09 266 79 53

toezicht@stad.gent

Diefstal- en kraakpreventie

Voor diefstal- en kraakpreventie tijdens tijdelijke leegstand moet je bij de politie zijn.

Het advies is gratis en vrijblijvend.

09 266 65 90

preventie.gent@police.belgium.eu



'LEEGSTAND KAN ALLERLEI
OORZAKEN HEBBEN,
MAAR IS TE VERMIJDEN.
DAAR MOETEN WE SAMEN WERK
VAN MAKEN.'

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat en Wonen

