



Leegstand woningen en gebouwen

Maak [hier](#) een afspraak.

Leegstaande woningen en gebouwen zijn storend in het straatbeeld en vormen vaak een overlast voor de buurt. Maar wanneer spreken we nu van leegstand?

Hierbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen woningen en gebouwen.

Leegstaande woningen:

Een woning staat leeg als ze minstens twaalf opeenvolgende maanden niet gebruikt wordt volgens de woonfunctie of volgens volgende functie(s) die een effectief en niet-occasioneel gebruik met zich meebrengt/meebrengen:

- (tijdelijke) terbeschikkingstelling door een sociale huisvestingsmaatschappij, conform het Kaderbesluit Sociale Huur, voor doelen die het lokaal weefsel in de wijk versterken
- dienstig als opslagruimte of dienstruimte in functie van een aanleunende of boven(onder)liggende handelsactiviteit (losstaande opslagruimte wordt niet aanvaard als functie)
- ambachtelijke diensten (bijvoorbeeld kappers, schoonheidsinstituten, schoenmakers, fotografen, ...)
- zakelijke diensten (bijvoorbeeld verzekeringen, financiële diensten, ...)
- particuliere diensten (bijvoorbeeld reisbureau, makelaar, arts, ...)
- handelsfunctie of kantoorruimte
- actieve handelsuitbating (minstens drie dagen per week geopend)
- gebruik voor socioculturele doeleinden, waardoor de woning afdoende benut en onderhouden wordt

Deze lijst van voorbeelden is niet limitatief. De onderzoeker beoordeelt ter plekke en aan de hand

van documenten ter staving het effectieve en niet-occasionele karakter van de functie.

Voorwaarden

Zie [belastingsreglement](#).

Procedure

Maak [hier](#) een afspraak.

Hoe wordt deze leegstand gedetecteerd door de stad Maaseik?

Wanneer er minstens 12 opeenvolgende maanden geen inschrijving in het bevolkingsregister blijkt voor een bepaalde woning dan bestaat er een vermoeden van leegstand. Dit is nog maar een vermoeden en graag willen wij de feitelijke situatie van de woning en de toekomstplannen van de eigenaar(s) weten. De eigenaar(s) van de woning zal/zullen daarom een vermoedensbrief van leegstand ontvangen met daarin de vraag om te reageren.

De eigenaar(s) heeft/hebben 6 weken de tijd om hun reactie over te maken aan de stad Maaseik via een e-mail naar leegstand@maaseik.be of via de post.

Deze reacties worden allemaal onderzocht. De woningen, waar door de reactie bevestigd werd dat de woning effectief leegstaat of waar de eigenaar(s) heeft/hebben nagelaten om te reageren binnen de 6 weken, worden opgenomen in de definitieve vermoedenslijst.

Voor de woningen op de definitieve vermoedenslijst volgt er een vaststelling ter plaatse die resulteert in een administratieve akte van opname. Vanaf de datum van deze akte is de woning opgenomen in het leegstandsregister.

Deze akte wordt via aangetekende zending overgemaakt aan de eigenaar(s).

Leegstaande gebouwen:

Een gebouw staat leeg als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet

volgens de functie van het gebouw wordt gebruikt gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen

die eventueel deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met de afgeleverde of gedane stedenbouwkundige – of omgevingsvergunning of melding voor dit gebouw. Werd er geen vergunning of melding gedaan dan is de functie deze die afgeleid kan worden uit het feitelijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand.

Bij gebouwen waar er zich ook een woonfunctie bevindt die bewoond is en die niet afzonderlijk bereikbaar is en/of waar de oorspronkelijke beoefenaar van de activiteit in het gebouw woont, is er geen leegstand van dit gebouw.

Hoe wordt deze leegstand gedetecteerd door de stad Maaseik?

Wanneer verschillende lijsten i.v.m. (handels)activiteit, zoals onder andere Locatus, aangeven dat een gebouw niet gebruikt wordt en/of er geen inschrijving blijkt op het adres in de kruispuntbank der ondernemingen bestaat er het vermoeden van leegstand van een gebouw. Dit is nog maar een vermoeden en graag willen wij de feitelijke situatie van het gebouw en de toekomstplannen van de eigenaar weten. De eigenaar(s) van het gebouw zal/zullen daarom een vermoedensbrief van leegstand ontvangen met daarin de vraag om te reageren.

De eigenaar(s) heeft/hebben 6 weken de tijd om hun reactie over te maken aan de stad Maaseik via een e-mail naar leegstand@maaseik.be of via de post.

Deze reacties worden allemaal onderzocht. De gebouwen, waar door de reactie bevestigd werd dat het gebouw effectief leegstaat of waar de eigenaar(s) heeft/hebben nagelaten om te reageren, worden opgenomen in de definitieve vermoedenslijst. Van zodra de gebouwen één jaar op de definitieve vermoedenslijst staan en er in de tussentijd niets gemeld werd waardoor het gebouw niet meer leegstaand zou zijn volgt er een vaststelling ter plaatse die kan resulteren in een administratieve akte van opname. Vanaf de datum van deze akte is het gebouw opgenomen in het leegstandsregister.

Deze akte wordt via aangetekende zending overgemaakt aan de eigenaar(s).

Beroep:

Als je woning of gebouw werd opgenomen in het leegstandsregister maar dit is niet correct volgens jou dan kan je binnen de 30 dagen een beroepschrift indienen. Dit beroepsformulier wordt meegezonden met de kennisgeving van opname in het leegstandsregister maar deze kan u hieronder ook terugvinden. Digitale indiening van het beroepschrift is ook mogelijk via de zoekfunctie "beroep leegstand".

Formulieren Leegstand:

- [leegstandsreglement](#)
- [beroepschrift](#)
- [schrappingsaanvraag](#)
- [vrijstellingsformulier](#)
- bezwaarschrift tegen de leegstandsbelasting

Gevolgen van opname in het leegstandsregister:

Voor een leegstaand pand dat opgenomen is in het leegstandsregister, is een **leegstandsbelasting** verschuldigd. Deze belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning, het gebouw of de kamer 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. De belasting bedraagt het eerste jaar 1.000 euro voor een woning en een gebouw en 100 euro voor een kamer. Deze bedragen verdubbelen elk bijkomend jaar dat de woning, het gebouw of de kamer in het leegstandsregister is opgenomen tot een maximum van 5000 euro voor een woning of gebouw en 500 euro voor een kamer.

Zolang de woning, het gebouw of de kamer niet uit het leegstandsregister is geschrapt, blijft de belasting verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Op de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen kan een **voorkoop** van toepassing zijn ten behoeve van de gemeentebesturen, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

Als u na het lezen van deze vaak voorkomende vragen nog vragen heeft mag u altijd contact nemen met de dienst wonen via 089/560560 of via het mailadres leegstand@maaseik.be

Regelgeving

Sinds 27 juni 2022

- [Reglement voor de opmaak en het beheer van het register van leegstaande woningen en gebouwen en voor de belasting op de woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2022 - 2025](#)

Sinds 1 januari 2019

- [Reglement voor de opmaak en het beheer van de lijst van leegstaande woningen en gebouwen en voor de belasting op de woningen en gebouwen die zijn opgenomen in het leegstandsregister voor de aanslagjaren 2019 t.e.m. 2025.](#)

Voor 1 januari 2019

[Reglement voor de opmaak en het beheer van de lijst van leegstaande woningen](#)

[Belastingsreglement van leegstaande woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het register](#)