



# berlare

## Leegstaande, verwaarloosde en verkrotte woningen en gebouwen: definities en gevolgen

### Vooraf

Wat is een woning?

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

Wat is een gebouw?

Elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en niet beantwoordt aan de definitie van woning, niet beantwoordt aan de definitie van kamer en niet beantwoordt aan de definitie van bedrijfsruimte.

### Leegstaande woning

Een woning die gedurende een termijn van tenminste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met hetzij de woonfunctie, hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt. Een nieuwe woning wordt als leegstaand beschouwd indien de woning binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het eerste lid.

### Leegstaand gebouw

Een gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het Decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni betreffende de milieuvergunning.

Een nieuw gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien dat gebouw binnen 7 jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig het eerste lid.

### Verwaarloosde woning of gebouw

Gebouwen en woningen die ernstig storende uitwendige tekenen van verval vertonen.

### Verkrotte woning of gebouw

Woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar zijn verklaard op basis van de Nieuwe Gemeentewet of de Vlaamse Wooncode.

## **Gevolgen**

Leegstaande, verwaarloosde en verkrotte woningen en gebouwen komen in een gemeentelijke inventaris. Als je woning of gebouw in zo'n lijst staat, heeft dat enkele gevolgen:

- **Voorkooprecht**  
De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW en de gemeente kunnen een voorkooprecht hebben op woningen die op het register van de leegstand staan.
- **Vermindering heffingsgrondslag registratierechten (enkel voor leegstand)**  
Een pand dat maximum 4 jaar in het leegstandregister staat, komt onder voorwaarden in aanmerking voor een vermindering van de heffingsgrondslag van het registratierecht van 30.000,00 euro. Dat komt neer op een fiscaal voordeel van 3.000,00 euro (of 1.500,00 euro als het klein beschrijf van toepassing is).
- **Sociaal beheersrecht (enkel voor leegstand)**  
De woning kan tijdelijk onttrokken worden aan de zeggenschap van de eigenaar en in beheer gegeven aan een sociale woonorganisatie, met het oog op herstel en sociale verhuring. Die maatregel geldt als sanctie voor de eigenaar die niet bereid is om de woning op vrijwillige basis opnieuw op de woningmarkt te brengen. Voor de toepassing van het sociaal beheersrecht is geen instemming van de eigenaar nodig. Het kan uitgeoefend worden door de gemeente, het OCMW, De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, sociale huisvestingsmaatschappijen, Vlaams Woningfonds, sociaal verhuurkantoor.
- **Belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten (enkel voor leegstand)**  
Een pand dat maximum 4 jaar in het leegstandregister staat, komt in aanmerking voor een belastingvermindering. De vermindering wordt toegekend aan de particulier die aan de eigenaar van het pand een lening geeft voor de renovatie van het goed.
- **Jaarlijkse heffing**

\* \* \*