

# LEEGSTANDSHEFFING IN BELGIË



**REGIOPLAN**  
BELEIDSONDERZOEK



## LEEGSTANDSHEFFING IN BELGIË

- eindrapport -

Drs. Peter Bont  
Dr. Piet Renooy

Amsterdam, januari 2010  
Regioplan publicatienr. 1974

Regioplan Beleidsonderzoek  
Nieuwezijds Voorburgwal 35  
1012 RD Amsterdam  
Tel.: +31 (0)20 - 5315315  
Fax : +31 (0)20 - 6265199

Onderzoek, uitgevoerd door Regioplan  
Beleidsonderzoek in opdracht van het  
ministerie van VROM.



## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>1</b>
1.1	Aanleiding .....	1
1.2	Werkwijze .....	1
<b>2</b>	<b>Leegstandsheffing in Vlaanderen</b> .....	<b>3</b>
2.1	De huidige situatie.....	3
2.2	De situatie per 1 januari 2010 .....	4
<b>3</b>	<b>Gemeenten/steden in Vlaanderen en Brussel</b> .....	<b>7</b>
3.1	Algemeen .....	7
3.2	Stad Antwerpen.....	8
3.3	Stad Gent .....	9
3.4	Stad Lokeren.....	9
3.5	Stad en gewest Brussel .....	10
<b>4</b>	<b>Voor- en nadelen leegstandsheffing in België</b> .....	<b>13</b>



## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Op 10 september en 7 oktober 2009 is het wetsvoorstel Kraken en Leegstand in de Tweede Kamer behandeld. Dit wetsvoorstel richt zich op het terugdringen van leegstand en kraken. Minister Van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie heeft naar aanleiding van vragen van het Tweede Kamerlid mevrouw Van Gent van Groen Links, aangegeven na te willen gaan hoe de actuele situatie met betrekking tot de leegstandsheffing in België is.

### **1.2 Werkwijze**

Omdat Vlaanderen de meeste ervaringen met de leegstandsheffing heeft, hebben we ons vooral op dat gewest gericht. Daarnaast hebben we ook de stad Brussel betrokken (onderdeel Brussels Hoofdstedelijk gewest) bij dit onderzoek.

Wij hebben voor dit onderzoek de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Nagaan actuele situatie leegstandsheffing in Vlaanderen door:
  - Bestudering beschikbare documenten. Dit zijn decreten, besluiten, modelreglementen, presentaties en beleidsnotities.
  - Interviews met medewerkers Vlaams gewest (Wonen-Vlaanderen).
  - Interviews met medewerker Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG).
- Nagaan actuele situatie in een aantal Vlaamse steden en in Brussel. Dit betreft steden die de leegstandsheffing invoeren en één stad die dat niet doet. We hebben de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
  - Bestudering relevante documenten (leegstandsreglementen, heffingsreglementen, begrotingen en beleidsnotities).
  - Interviews met medewerkers van de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Lokeren.





## 2 LEEGSTANDSHEFFING IN VLAANDEREN

### 2.1 De huidige situatie

Het Heffingsdecreet leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen stamt van 22 december 1995. Het decreet is in de jaren daarna regelmatig gewijzigd. Het decreet heeft de volgende kenmerken:

- Het is een gewestelijke heffing op leegstand, verwaarlozing en ongeschiktheid/onbewoonbaar.
- Het beheer van deze heffing kan zowel plaatsvinden door het Vlaams gewest (in de meeste gevallen) als door de gemeente.
- De gemeente levert de gegevens voor de gewestelijke inventarisatielijst met leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt/onbewoonbare gebouwen en woningen. Daarnaast kan de gemeente ook een eigen lijst opstellen.
- De gemeente kan over de gewestelijke heffing opcentiemen<sup>1</sup> heffen.
- Naast de gewestelijke heffing mag de gemeente ook een eigen gemeentelijke heffing hanteren (gemeentelijk reglement). Dit mag niet als de gemeente al opcentiemen heft.

Door deze systematiek komen woningen soms zowel op de gewestelijke als de gemeentelijke inventarislijst. Hierdoor moeten ze tweemaal een heffing betalen. Ook komen de opgenomen eisen en de heffingsystematiek in het Heffingsdecreet en die in het gemeentelijk reglement regelmatig niet overeen.

Het aantal bezwaarschriften voor de gewestelijke heffing was groot. Op augustus 2006 lag het percentage bezwaarschriften op circa vijftig procent. Bijna alle bezwaren moesten worden ingewilligd. De belangrijkste redenen hiervoor waren:<sup>2</sup>

- Niet naleven van vormvereisten.
- Foutieve aanduiding van de houder van het zakelijk recht.
- Geen volledige periode van twaalf maanden op de inventarislijst van leegstaande woningen/gebouwen.

Volgens diverse zegslieden van de Wonen-Vlaanderen, VVGS en gemeenten was de achterliggende reden hierbij het feit dat de gemeenten inventarislijsten moesten sturen met vermoedens van leegstand. Deze werden in een aantal gevallen opgesteld door adressen te matchen met het bevolkingsregister. Als er op een adres niemand stond ingeschreven werd vermoed dat het gebouw

---

<sup>1</sup> Het Vlaamse woord opcentiemen betekent hetzelfde als het Nederlandse woord opcenten. Overheden mogen deze heffen om zo hun eigen inkomsten te genereren. De provinciale motorrijtuigenbelastingen zijn bijvoorbeeld opcenten. Deze verschillen in Nederland ook per provincie.

<sup>2</sup> Vlaams minister van Financiën en Begrotingen Ruimtelijke Ordening, Beleidsbrief 2007 Financiën en Begroting.

leegstand. Ook werden de lijsten door de gemeenten niet consequent bijgehouden. Op basis van deze lijsten werden echter wel de gewestelijke heffingen opgelegd.

Het decreet is nooit formeel geëvalueerd. Reden daarvoor is dat het Vlaams gewest er sinds 2004 geen prioriteit meer aan heeft gegeven. Deze prioriteit heeft sindsdien vooral op 'slechte woningen' gelegen. Het Vlaams gewest heeft sinds die tijd ook niet meer strikt handhavend opgetreden en bestaande situaties feitelijk gedoogd. Wel heeft de Vlaamse Ombudsman zich in het jaarverslag 2005<sup>3</sup> kritisch uitgelaten over een aantal aspecten van het decreet. Hij gaat in op de grote achterstanden bij de behandeling van het aantal bezwaren en de gebrekkige informatievoorziening en doet daarover een aantal aanbevelingen.

In mei 2008 heeft het Vlaams Parlement een voorstel goedgekeurd om de gewestelijke heffing over te hevelen naar de gemeenten. Om die reden wordt het uitvoeren van een evaluatie van het decreet niet meer zinvol gevonden door het Vlaams gewest.

## **2.2 De situatie per 1 januari 2010**

Naar aanleiding van het besluit van het Vlaams Parlement in mei 2008 is het nieuwe decreet betreffende het grond- en pandenbeleid<sup>4</sup> in Vlaanderen op 27 maart 2009 vastgesteld. Dit decreet is grotendeels in werking getreden op 1 september 2009. De bepalingen aangaande het leegstandsregister<sup>5</sup> en de leegstandsheffing treden in werking op 1 januari 2010. Kenmerken van deze bepalingen zijn:

---

<sup>3</sup> Jaarverslag 2005, Vlaamse Ombudsman. D/2006/8928/1 ISBN 90-76833-10-9 ISSN 1375-8292.

<sup>4</sup> Dit decreet wordt ook het grond- en pandendecreet genoemd.

<sup>5</sup> 10 juli 2009: Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

- Verplicht voor alle gemeenten: opstellen van een gemeentelijke leegstandsregister. Dit is een monitoringsinstrument om lokale activeringsmogelijkheden (bijvoorbeeld belastingvermindering voor renovatie of het opleggen van een leegstandsheffing) in kaart te brengen. Het bestaat uit twee lijsten: een inventarislijst met leegstaande gebouwen<sup>6</sup> en een inventarislijst met leegstaande woningen.<sup>7</sup> Leegstand is hierbij nadrukkelijk direct gekoppeld aan niet-gebruik conform de functie van de woning of het gebouw. De gemeenten kunnen zelf objectieve indicaties vastleggen waarmee ze leegstand vaststellen. Jaarlijks moeten de panden worden gecontroleerd en jaarlijks moet het leegstandsregister worden verstuurd naar Wonen-Vlaanderen. De gemeenten ontvangen een toelage (vast bedrag plus een bedrag voor elke woning die in het leegstandsregister is opgenomen: als een gemeente bijvoorbeeld 100 woningen/gebouwen op het register heeft staan, betreft het 1.050 euro in 2010, de jaren daarna 150 euro).
- Het Vlaams gewest legt zelf geen heffing meer op bij woningen en gebouwen. Uitzonderingen zijn de gewestelijke heffing op verkrotting en de gewestelijke heffing op leegstaande bedrijfsgebouwen. Deze blijven wel bestaan.
- Facultatief voor de gemeenten: opleggen van een gemeentelijke heffing op woningen en gebouwen wordt opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Indien een gemeente overgaat tot het opleggen van een leegstandsheffing bij woningen en gebouwen moeten de volgende minimumbedragen worden aangehouden: 990 euro voor een volledig gebouw/woonhuis, 75 euro per (studenten)kamer en 300 euro voor elke andere woongelegenheid. Een gemeente mag een hogere heffing hanteren dan de minimumbedragen. In het decreet is een groot aantal vrijstellingen voor de heffing vastgesteld. Een model voor een reglement<sup>8</sup> is uitgewerkt door de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel), de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en Wonen-Vlaanderen. Gemeenten mogen allerlei vrijstellingen hanteren voor de leegstandsheffing.
- Vanaf op zijn vroegst in 2015: in uitzonderlijke gevallen heeft het Vlaams gewest de bevoegdheid zelf een leegstandsheffing op te leggen (Uitzonderlijke Gewestelijke Leegstandsheffing). Dit mag alleen als de gemeente geen eigen heffing hanteert, in de referentieperiode tot de tien procent van de gemeenten behoort met de hoogste relatieve leegstand en als de leegstand in de referentieperiode is gestegen.

---

<sup>6</sup> Leegstaand betekent in dit geval: gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden de helft van totale vloeroppervlak niet wordt gebruikt overeenkomstig de functie van het gebouw. Deze definitie is uitgebreider dan in het oorspronkelijke Heffingsdecreet en moet door de gemeenten worden overgenomen. Daar was aangegeven: .. niet effectief wordt gebruikt ..

<sup>7</sup> Leegstaand betekent in dit geval: gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden niet wordt gebruikt overeenkomstig de woonfunctie of elke andere functie zoals bepaald door de Vlaamse Regering. Deze definitie komt overeen met die in het oorspronkelijke Heffingsdecreet en moet door de gemeenten worden overgenomen.

<sup>8</sup> Niet-bindend modelreglement voor de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen. Dit is opgesteld op basis van artikel 3.2.25 van het grond- en pandendecreet: De Vlaamse Regering stelt een niet-bindend modelreglement voor de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen vast, op voorstel van de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.



### 3 GEMEENTEN/STEDEN IN VLAANDEREN EN BRUSSEL

#### 3.1 Algemeen

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 zijn de gemeenten in Vlaanderen vanaf 1 januari 2010 verplicht om een leegstandsregister bij te houden. Aan dit register worden zwaardere eisen gesteld dan aan de inventarislijsten die ze vroeger aan het gewest ter beschikking stelden. Ook verschilt dit nieuwe register vaak van de registers die de gemeenten zelf tot nu toe bijhouden voor de eigen leegstandsheffing. Volgens de VVSG is het opstellen en leveren van het leegstandsregister belastend voor de gemeenten, zeker voor diegene die geen heffing zullen gaan opleggen. De toelage die de gemeenten voor het opzetten en bijhouden van het register ontvangen (in het eerste jaar ruim 1.000 euro, in latere jaren maximaal enkele honderden euro's) dekt volgens de VVSG bij lange na de kosten niet. Deze lopen in de duizenden euro's. Alleen de programmatuur kost al enkele duizenden euro's per jaar. Ook is niet voor iedereen duidelijk wat het Vlaams gewest met de leegstandsregisters gaat doen. Bij een aantal gemeenten wordt getwijfeld aan het nut van het register.

Een aantal gemeenten heeft aangegeven door te gaan met een leegstandheffing. Dat zijn in ieder geval de grote steden Mechelen, Gent, Leuven en Antwerpen. Circa 25 tot 30 procent van de Vlaamse gemeenten denkt erover om de leegstandheffing in te voeren.<sup>9</sup> De gemeenten die per 1 januari 2010 hiermee van start gaan, zijn druk bezig procedures op te zetten. Deze moeten op een aantal punten voldoen aan de eisen van het Vlaams gewest. Dit betreft de definitie van leegstand, een minimumhoogte voor de heffing en de te volgen procedure. Er is niet voorzien in een overgangsregeling. Dat brengt een deel van de gemeenten, die nu nog een andere definitie of procedure hanteren, in de problemen. Het is nog niet duidelijk of het gewest wel invloed mag uitoefenen op de wijze waarop de gemeenten hun heffing vormgeven. Dit zal duidelijk worden als één of meer gemeenten zullen besluiten hun oorspronkelijk reglement te handhaven. In dat geval zal het Grondwettelijk Hof<sup>10</sup> daarover een uitspraak moeten doen.

Lastig bij het opleggen van de heffing blijft de bewijsvoering. Leegstand moet worden aangetoond met uitpandig onderzoek. Signalen hiervoor zijn bijvoorbeeld een uitpuilende brievenbus, dichte gordijnen en verwaarlozing. Er moet een fotodossier worden aangelegd. Verder wordt gebruikgemaakt van signalen. In de meeste gevallen ligt de uitvoering bij de gemeenten bij de

---

<sup>9</sup> Persoonlijk commentaar medewerkers Wonen-Vlaanderen en VVSG, december 2009.

<sup>10</sup> Het Grondwettelijk Hof is een rechtscollege met twaalf rechters, die waken over de inachtneming van de Grondwet door de wetgevers in België. Het kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen en schorsen. Vanwege zijn bijzondere opdracht staat het los van zowel de wetgevende macht, als van de uitvoerende en de rechterlijke macht.

fiscale dienst en niet bij de woondienst. Wel verwacht de VVSG minder bezwaren dan met de huidige gewestelijke heffing. Gemeenten zullen alleen gebouwen opnemen in het leegstandsregister als ze helemaal zeker weten dat er daadwerkelijk sprake is van leegstand. Hierbij verwachten ze een zorgvuldigere werkwijze dan in het huidige systeem. Eigenaren van woningen of gebouwen zullen aan moeten tonen dat er geen leegstand is.

De gemeenten kunnen gebruikmaken van het modelreglement voor de leegstandsheffing, dat is uitgewerkt door de Vlaamse Belastingdienst, VVSG en Wonen-Vlaanderen. Dit niet-bindende reglement is vergelijkbaar met een modelverordening van de VNG in Nederland. De enige verplichting betreft de minimum hoogte van de heffing bij leegstand. In het modelreglement staan bepalingen (en alternatieven) over de eigendomsverhoudingen, de berekening van de heffing en de mogelijke vrijstellingen.

### **3.2 Stad Antwerpen**

De stad Antwerpen<sup>11</sup> houdt al een eigen leegstandsregister bij. Daarnaast vindt zowel een belasting plaats op leegstaande woningen of gebouwen, als op verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsgebouwen. Deze belasting wordt geheven sinds 2002, toen de stad kampte met een grote leegstand.

Vanaf 1 januari 2010 maakt de gemeente gebruik van het aangepaste leegstandsregister zoals gewestelijk is voorgeschreven. Aanpassingen die zijn gemaakt in het leegstandsregister hebben te maken met de limitatief vast te stellen indicatoren voor leegstand en de definitie van leegstand. Ook in de leegstandsheffing is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze hebben vooral te maken met het aantal vrijstellingen.

De Stad Antwerpen geeft aan dat de bewijslast iets gemakkelijker is voor een gemeente dan voor het gewest, omdat de gemeente meer zicht heeft op de leegstand. Toch is het moeilijk vast te stellen, zelfs op basis van de indicatoren, of en hoe lang een woning of gebouw leegstaat. De gemeente laat een eigenaar zelf bewijzen dat het gebouw niet leegstaat. Verder is belangrijk dat de interpretatieruimte zo klein mogelijk is. Ook de stad Antwerpen heeft te maken met bezwaren. Dit zijn er 40 tot 50 per jaar, waarvan het grootste deel wordt afgewezen.

Lastig is dat het Vlaams gewest zelf nog wel belasting blijft heffen over leegstaande bedrijfsgebouwen en krotten. Omdat de gemeente dat ook doet, en de grondslagen van de heffingen niet precies overeenkomen, zorgt dat voor veel ergernis en verwarring bij eigenaren. Eigenaren, die een vrijstelling

---

<sup>11</sup> Antwerpen, Financiën – vaststelling fiscaliteit, persoonlijk commentaar medewerker december 2009.

krijgen van het Vlaams gewest, kunnen nog steeds worden aangeslagen door de gemeente.

### 3.3 Stad Gent

De stad Gent heeft sinds 2009 een eigen inventarislijst naast de gewestelijke inventarislijst<sup>12</sup> en zal ook zelf belasting op leegstand heffen. Het departement Financiën<sup>13</sup> van de stad schatte in 2008 dat deze heffing (inclusief heffing op verkrotting en verwaarlozing) in 2010 circa 1 miljoen euro per jaar zou opbrengen. Deze schatting lijkt optimistisch te zijn omdat de eerste aanslagen pas in september 2009 zijn verstuurd. Er is tot nu toe een beperkt aantal bezwaren binnengekomen. Met het nagaan van de leegstand en de administratieve handelingen daarom heen is een inspecteur fulltime bezig. Daarnaast werken drie administratieve krachten aan het beheer van de lijsten. De nieuwe regelgeving vanaf 2010 zorgt voor een aantal problemen in Gent. Het eigen reglement moet nog worden aangepast en goedgekeurd. Tevens zijn er nog problemen met de nieuwe software.

### 3.4 Stad Lokeren

De stad Lokeren<sup>14</sup> heft belasting op woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als onbewoonbaar, ongeschikt of verwaarloosd. In 1996 was Lokeren één van de eerste gemeenten die het leegstandsregister bijhielden. Lokeren heeft altijd een vooraanstaande rol gehad in de Vlaamse discussie over de leegstandsheffing. Tevens heeft de gemeente tot 2005 zelf het beheer van het register gedaan voor het Vlaams gewest. Dit is gestopt omdat het gewestelijk decreet na veranderingen in 2005 te ingewikkeld werd. Opvallend is dat het percentage aan bezwaren bij gemeenten die het leegstandsregister bijhouden veel lager is dan in die gevallen dat het gewest het doet.

De gemeente heft voorlopig geen belasting op leegstand. Wel zal de gemeente starten met het opzetten en bijhouden van het leegstandsregister. Dit is ook een gewestelijke verplichting. Mogelijk leidt dit uiteindelijk toch tot een gemeentelijke heffing op leegstand.

De leegstandsheffing heeft voorlopig geen prioriteit binnen de gemeente. Enerzijds omdat binnen het college het gevoel leeft dat de leegstand momenteel wel meevalt, anderzijds wegens de naderende

---

<sup>12</sup> Stad Gent, medewerkers Dienst Belastingen en Dienst Wonen, persoonlijk commentaar december 2009.

<sup>13</sup> Stad Gent, Departement Financiën – Dienst Financiële Planning. Budget 2009. Uittreksel uit de beleidsnota tot de financiële toestand.

<sup>14</sup> Lokeren, Dienst Huisvesting stad Lokeren, persoonlijk commentaar medewerker december 2009.

gemeenteraadsverkiezingen. Misstanden pakt Lokeren aan via de aanpak van en de belasting op verwaarloosde panden en krotten.

Lokeren verwacht dat de kosten van het opzetten van het leegstandsregister bij lange na niet worden gedekt door de gewestelijke toelage. Er moet software worden aangeschaft en medewerkers van de gemeenten moeten alle woningen en gebouwen, waar op basis van een uitdraai van het bevolkingsregister leegstand wordt verwacht, langsgaan.

### 3.5 Stad en gewest Brussel

Alle gemeenten, waaronder de stad Brussel, die tot het Brussels Hoofdstedelijk gewest behoren, heffen een belasting op leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen. Er staan 15.000 tot 30.000 woningen in het Brussels gewest leeg. De stedelijke revitalisering is een van de prioriteiten van de Stad Brussel. Volgens Brussel<sup>15</sup> is deze belasting een van de meest efficiënte middelen in de strijd tegen leegstand en verkrotting. Uit de beschikbare cijfers is dat niet direct af te leiden. Sinds 2003 werden gemiddeld meer dan 300 heffingen per jaar opgesteld, met een gemiddelde jaarlijkse omzet van bijna één miljoen euro. Dat betekent dat ongeveer 1 tot 2 procent van de eigenaren van leegstaande of verwaarloosde gebouwen een heffing ontvangt. Daarnaast werd sinds 2001 tegen ongeveer 67 procent van deze heffingen bezwaar aangetekend door de eigenaren van de gebouwen. Ook maakten de eigenaren maximaal gebruik van de mogelijke vrijstellingen.

Zowel de stad Brussel als het Brussels Hoofdstedelijk gewest zullen de leegstandswetgeving per 1 januari 2010 wijzigen.

De stad Brussel wijzigt de belasting op leegstaande, verwaarloosde, ongebruikte en onafgewerkte gebouwen en terreinen vanaf 2010. Deze belasting is in december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad<sup>16</sup> en wordt nog in de week van 21 december 2009 gepubliceerd. Het betreft de volgende wijzigingen:

---

<sup>15</sup> Wijziging belasting op stadskankers en leegstand. <http://brucity.be/artdet.cfm?id=5744>.

<sup>16</sup> Stad Brussel. Departement Financiën. Studie- en coördinatiebureau Gemeentebelasting. Persoonlijk commentaar medewerker december 2009.



- Uitbreiding naar alle volledige of gedeeltelijke leegstaande, verwaarloosde, onuitgebate en onafgewerkte gebouwen en terreinen: het nieuwe begrip van verwaarloosd gebouw omvat dus zowel de technische staat (verwaarlozing of verkrotting) als het niet-uitbaten of leegstand.
- De procedure van de vaststelling wordt vereenvoudigd: de vaststelling zal geldig zijn voor een onbepaalde tijd en zal rechtsgeldig zijn tot bewijs van het tegenovergestelde. Eén notificatie (waarschuwing) aan de eigenaar van een woning, gebouw of terrein is voldoende (in de huidige situatie zijn er nog twee noodzakelijk).
- De vrijstellingen zijn aanzienlijk beperkt in aantal en reikwijdte.

De wijziging moet de strijd tegen leegstand en verkrotting in Brussel efficiënter maken. De verwachting van de stad Brussel is dat er minder bezwaren zullen worden ingediend. Er komen ook extra ambtenaren voor de vaststellingen en controles.

Daarnaast zal het Brussel Hoofdstedelijk gewest de eigen regelgeving<sup>17</sup> ook aanpassen. Het niet gebruiken van een woning wordt vanaf 1 januari 2010 als schuldig verzuim en onwettelijk beschouwd. De eerste stap in deze procedure is een waarschuwing. Daarna krijgen eigenaars drie maanden de tijd om hun woning op de markt te brengen. Doen ze dat niet, dan krijgen ze hoge boetes opgelegd. Weigert de eigenaar te betalen, dan kan het pand openbaar worden verkocht. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer er gedurende twaalf maanden geen meubels in staan of als het water- en elektriciteitsgebruik onder een bepaald gemiddelde ligt.

---

<sup>17</sup> Brussel genadeloos voor leegstand. De Standaard, 9 april 2009.



## 4 VOOR- EN NADELEN LEEGSTANDSHEFFING IN BELGIË

Zowel de gemeenten in het Vlaams gewest als in Brussel zitten in een overgangssituatie. De bestaande wijze van registreren van leegstand en de heffing op leegstand vervalt per 1 januari 2010 daarnaast komt er een nieuw systeem. Hierin worden de eisen aan het registreren van leegstand aangescherpt. Het Vlaams gewest zal geen leegstandsheffing meer opleggen, de gemeenten kunnen hier wel voor kiezen.

Er is voor gekozen de (uitvoering van de) huidige regelgeving niet te evalueren. Nadelen van de huidige regelgeving waren vooral het hoge percentage (succesvolle) bezwaren van eigenaren van woningen en gebouwen. Het Vlaams gewest heeft sinds 2004 geen prioriteit meer gegeven aan de leegstandsregisters en de leegstandsheffing.

Omdat de nieuwe leegstandswetgeving per 1 januari 2010 in werking treedt, zijn er nog geen ervaringen mee. Uit het onderzoek blijkt dat aan deze regelgeving in België een aantal voor- en nadelen zit. Dit zijn:

Voordelen	Nadelen
- Beter inzicht in leegstand van woningen en gebouwen bij de gemeente en het gewest.	- Relatief duur voor gemeenten.
- Leegstand is gekoppeld aan functie gebouw. Oneigenlijk gebruik wordt als leegstand gezien en kan worden aangepakt.	- Weinig voordelen voor gemeenten die zelf geen heffing willen invoeren en bij wie er nauwelijks een leegstandsprobleem is.
- Door eenvoudiger werking mogelijk minder bezwaren eigenaren woningen/gebouwen.	- Nog niet duidelijk wat het gewest met het leegstandsregister gaat doen.
- Geen dubbele heffing woningen en gebouwen in gewest Vlaanderen. Hierdoor lagere administratieve en bestuurlijke lasten.	- Bewijsvoering leegstand blijft lastig. Niet zeker of het probleem met de bezwaren is opgelost.
	- Vlaams gewest behoudt rol met betrekking tot verkrotting en bedrijfsgebouwen, oude situatie (zowel heffing gewest als gemeente) blijft hier in stand, dit kan verwarrend werken.
	- Mogelijk problemen bij overgang van huidige naar nieuwe regelgeving per 1 januari 2010.

Het is nog niet duidelijk of de nieuwe leegstandswetgeving zal leiden tot minder leegstand. Het Vlaams gewest en de gemeenten verwachten dat het aantal bezwaren vermindert en dat de bezwaren in minder gevallen zullen worden ingewilligd, maar zeker is dat niet. Over een aantal jaren zullen de eerste resultaten van de nieuwe leegstandswetgeving duidelijk worden.

**REGIOPLAN BELEIDSONDERZOEK**

Nieuwezijds Voorburgwal 35

1012 RD Amsterdam

T 020 531 531 5

F 020 626 519 9

E [info@regioplan.nl](mailto:info@regioplan.nl)

I [www.regioplan.nl](http://www.regioplan.nl)