

# Leegstand

## Lees voor

Leegstand van woningen opsporen en aanpakken is een taak van de stad of gemeente. Stad Mechelen wil de leegstand actief bestrijden. Zij gebruikt hiervoor de basisvoorwaarden die voor alle gemeenten van het Vlaams Gewest hetzelfde zijn.

Mechelen spoort actief leegstaande woningen op. Staat een woning lange tijd leeg, dan wordt deze woning op een leegstandslijst geplaatst. De eigenaar moet dan mogelijk een heffing betalen.

Heb je zelf een leegstaande woning gezien? Meld het via ons [meldingsformulier](#).

## Wanneer is er sprake van leegstand?

Een woning wordt beschouwd als leegstaand wanneer zij gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden:

- niet wordt bewoond  
bijvoorbeeld: het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister
- niet wordt gebruikt voor elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt  
bijvoorbeeld: als de woning als kantoor wordt gebruikt.

## Vaststelling van leegstand

Eerst wordt een **administratief dossier** opgesteld aan de hand van een 'technisch verslag leegstand.' Onze administratie verzamelt alle gegevens die bekend zijn over het pand (stedenbouwkundige vergunningen, historiek van bewoning of handelspand, eventueel gekende controles van woonkwaliteit of studentenkamers etc.).

Wanneer er voldoende aanwijzingen zijn voor leegstand, komt een **woningcontroleur** ter plaatse om de leegstand vast te stellen. De controleur doet dit vanop het openbare domein en hanteert hierbij een aantal objectieve criteria, bijvoorbeeld:

- is de woning bemeubeld of niet?
- puilt de brievenbus uit of is ze dichtgeplakt?
- ziet de woning er verzorgd uit of eerder verlaten?

De woningcontroleur kan ook de burens of de wijkagent raadplegen.

## Inventarisatie

Wanneer de controleur vaststelt dat een woning effectief leegstaat, ontvangt de eigenaar een **kennisgeving** en de **administratieve akte**. De eigenaar heeft 30 dagen de tijd om de inventarisatie van zijn pand op de leegstandslijst te betwisten.

Een maand na deze kennisgeving wordt de woning opgenomen op de leegstandslijst. De datum van de **inventarisatie** is de datum van de administratieve akte en vaststelling van leegstand. De eigenaar(s) van de woning worden op de hoogte gebracht dat het pand wordt opgenomen op de lijst.

Is de woning ondertussen in gebruik genomen of verkocht, dan komt deze niet in op de leegstandslijst.

## Heffing

De eigenaar van een leegstaande woning betaalt elk jaar een heffing. Dit moet gebeuren op de datum van de inventarisatie (= datum van administratieve akte).

Om deze heffing te vermijden, kan de eigenaar een [vrijstelling aanvragen via het vrijstellingsformulier](#).

## Schrapping van de inventaris

Als de woning minstens 6 maanden ononderbroken bewoond is kan de woning geschrapt worden uit de leegstandslijst. Een woning is bewoond:

- na inschrijving van de bewoner in de bevolkingsregisters
- na een bezoek en vaststelling door de wijkagent
- na een bezoek van een medewerker van de dienst Wonen 6 maanden later

## Vrijstelling van de heffing

Het reglement voorziet in een aantal vrijstellingsmogelijkheden. Deze staan opgelijst in [het reglement](#). [Vraag een vrijstelling aan](#).

## Bezwaar indienen na ontvangst van een heffing

Na ontvangst van een heffing/aanslagbiljet kan de eigenaar bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het eerste jaar bedraagt de heffing 4056 euro (aanslagjaar 2019).

Nadien wordt de heffing jaarlijks vermenigvuldigd met  $x+1$ . Daarbij staat  $x$  voor het aantal jaren dat de woning zonder onderbreking opgenomen is op de leegstandslijst.  $x$  kan niet groter zijn dan 4.

Raadpleeg het uitgebreide reglement. (zie 'gerelateerde documenten').

## Aanvullende Vlaamse maatregelen bij leegstand

### Stimulerende maatregelen:

- de koper van een geregistreerd pand kan een vermindering krijgen op de heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten

### Bindende maatregelen:

- als een jaar na opname in het register de indicaties van leegstand blijven bestaan, moet de eigenaar de gemeentelijke leegstandsheffing betalen
- er rust een recht van voorkoop op elke woning die opgenomen is in het leegstandsregister. Dat betekent dat bepaalde besturen (de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente en eventueel ook het OCMW) het recht hebben om bij een geplande verkoop de woning aan te kopen tegen de afgesproken prijs;
- onder bepaalde voorwaarden kan de gemeente van rechtswege een sociaal beheersrecht krijgen over de woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen.

## Wonen

Huis van de Mechelaar  
Reuzenstraat 1  
2800 Mechelen  
[Navigeer](#)

- 0800 20 800
- [dienstwonen@mechelen.be](mailto:dienstwonen@mechelen.be)

### Stadsbestuur Mechelen

Huis van de Mechelaar  
Reuzenstraat 1, 2800 Mechelen  
T 0800 20 800, [onthaal@mechelen.be](mailto:onthaal@mechelen.be)

Correspondentieadres  
Grote Markt 21, 2800 Mechelen  
[stadsbestuur@mechelen.be](mailto:stadsbestuur@mechelen.be)