

STAD MECHELEN

BELASTING OP DE TWEEDE VERBLIJVEN

Vergadering van 27 januari 2025

De gemeenteraad van de stad Mechelen:

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op de bepalingen van het decreet over het lokaal bestuur;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;

Gelet op artikel 19 van het gemeentelijke belastingreglement op woningen en/of gebouwen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstaand;

Het is wenselijk om een bijdrage te vragen in de financiering van de gemeentelijke uitgaven van woon- en verblijfgelegenheden die gebruikt worden zonder dat iemand daar zijn hoofdverblijfplaats heeft, dat wil zeggen waarvoor een inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de gemeente ontbreekt;

Een belasting op tweede verblijven kan gelden als een stimulans om de woongelegenheden op het gemeentelijk grondgebied effectief als hoofdverblijfplaats aan te wenden en op die manier het residentieel wonen te beschermen en de sociale cohesie te versterken, die in het gedrang komt wanneer woongelegenheden alleen occasioneel of in bijkomend orde gebruikt worden;

De belastingplichtige is de eigenaar van het onroerend goed. Het is immers de eigenaar die in zijn volle beslissingsbevoegdheid kiest welk gebruik wordt gemaakt van diens eigendom. Ook in het geval van verhuur beslist de eigenaar zelf welke bestemming aan het verhuurde onroerend goed wordt gegeven, desgevallend door het opleggen van de verplichting aan de huurder tot gebruik als hoofdverblijf.

De hoofdverblijfplaats van de huurder is de plaats waar hij/zij het centrum van zijn persoonlijke en familiale belangen en het centrum van zijn activiteiten heeft gevestigd. In de regel wijzigt deze hoofdverblijfplaats niet voor studenten, zodat zij zich niet laten inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar zij tijdens de studies verblijven. De Stad wenst deze studentenverblijven niet te ontmoedigen, voor zover dit beperkt blijft tot de kamers en studio's die typisch op studenten gericht zijn. Niettemin maken ook deze studenten veelvuldig gebruik van de stedelijke infrastructuur en dienstverlening, zodat het gerechtvaardigd is dat ook voor deze verblijven een belasting wordt geheven.

De vereiste van voldoening aan een uitbatingsvergunning en een conformiteitsattest zorgt ervoor dat de woonkwaliteit van de studentenhuisvesting op het grondgebied verbetert en dat enkel die kwaliteitsvolle studentenverblijven van de vrijstelling kunnen genieten.

Birdnesting is een bijzondere vorm van co-ouderschap waarbij de kinderen na een scheiding in het gemeenschappelijke huis blijven wonen. Bij andere vormen van co-ouderschap wisselen de kinderen volgens een vast zorgschema naar het huis van de andere ouder. Bij birdnesting wisselen de kinderen dus niet van woning, maar zijn het de ouders die elkaar gaan afwisselen.

Concreet betekent dit dat één gezin twee of drie verschillende woongelegenheden betreft. Birdnesting wordt aanzien als een periode om enerzijds alles emotioneel te verwerken en anderzijds om toe te werken naar een definitieve woonregeling waarin alle partijen zich kunnen vinden. Vooral voor de kinderen vormt birdnesting een veiligere en stabielere woonomgeving. Omwille van deze redenen zullen woningen die betrokken worden onder de vorm van birdnesting van een vrijstelling kunnen genieten.

Gelet op de verordening conformiteitsattesten goedgekeurd door de minister van Wonen d.d.17 februari 2017;
Gelet op de financiële toestand van de stad;
Gelet op de noodzakelijkheid tot aanpassing van het bestaand reglement d.d. 25 maart 2024;

BESLUIT :

Artikel 1 - Met ingang van 1 januari 2025 en voor een periode eindigend op 31 december 2025, wordt een belasting geheven op de tweede verblijven.

Als tweede verblijf wordt beschouwd: elke woongelegenheden waarvan diegene die er kan verblijven, voor deze woongelegenheden op 1 januari van het aanslagjaar niet is ingeschreven in de bevolkingsregisters en waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend, ongeacht het feit of het gaat om landhuizen, studentenkamers en -studio's, bungalows, appartementen, grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, optrekjes, chalets en alle andere vaste woongelegenheden met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans, een verblijf dat tegelijkertijd als woongelegenheden en voor de beroepsuitoefening wordt gebruikt.

Als op het adres van zo een woongelegenheden niemand in de bevolkingsregisters of het wachtregister is ingeschreven, dan is er een weerlegbaar vermoeden dat de eigenaar, (onder-)verhuurder, huurder of gebruiker ze gebruikt als tweede verblijf. Dit vermoeden kan met alle rechtsmiddelen weerlegd worden.

Artikel 2 - Worden niet als tweede verblijf beschouwd:

- het lokaal uitsluitend bestemd voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit;
- studentenkamers, indien de eigenaar van het tweede verblijf een bewijs kan voorleggen dat het tweede verblijf betrokken wordt door een student(e) die een attest of bewijs kan voorleggen van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs gedurende het schooljaar waarin 1 januari van het aanslagjaar valt en de eigenaar op 1 januari van het aanslagjaar beschikt over een uitbatingvergunning zoals opgenomen in de verordening conformiteitsattesten goedgekeurd door de minister van Wonen d.d.17 februari 2017. Betreffende aanslagjaar 2022 wordt de eigenaar die uiterlijk tegen 30 juni 2022 beschikt over een uitbatingvergunning, eveneens vrijgesteld.
- de tenten en woonaanhangwagens;
- verplaatsbare caravans, tenzij deze tenminste zes maanden van het aanslagjaar opgesteld blijven om als woongelegenheden aangewend te worden;
- woongelegenheden die aangewend worden onder de vorm van birdnesting en waarvoor volgend bewijs kan neergelegd worden:
 - de woning voldoet aan de minimale beoordelingscriteria voor tweede verblijven zoals omschreven in artikel 5;
 - het voorleggen van een ondertekende overeenkomst tussen beide ouders met verblijfsregeling in het kader van birdnesting;
- het voorleggen van een ondertekende goedkeuring van de eigenaar/verhuurder voor het gebruik van de betreffende woning voor de woonvorm birdnesting (in geval van huur).de leegstaande

woongelegenheid waarvan het bewijs wordt voorgelegd dat zij in de loop van het aan het aanslagjaar voorafgaande kalenderjaar

- blijkt uit de gegevens uit het bevolkingsregister, gedurende ten minste zes maanden van het jaar als hoofdverblijfplaats werd aangewend;
- gedurende ten minste zes maanden als studentenhuisvesting werd aangewend.

Vallen niet onder de toepassing van de belasting op de tweede verblijf:

- de onderwijsinrichtingen, ziekenhuizen, instellingen met een sociaal doel, jeugdherbergen en andere gelijkaardige inrichtingen;
- gemeubelde kamers en appartementen die verhuurd worden in hotels, pensions en gelijkaardige inrichtingen;
- de woningen die werden opgenomen op de stedelijke inventaris 'ongeschikt- onbewoonbaar' of leegstand.

Artikel 3 - De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van het tweede verblijf.

In geval van vruchtgebruik, recht van opstal of recht van erfpacht is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker, de opstalhouder of erfpachthouder. De eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder en erfpachter zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 4 - De belasting wordt vastgesteld op 1.500,00 euro per tweede verblijf en is ondeelbaar en voor het hele jaar verschuldigd.

Artikel 5 - Het gebruik als tweede verblijf wordt beoordeeld op basis van:

- een plaatsbezoek waaruit blijkt dat de woning beschikt over sanitaire voorzieningen, (wastafel, bad/douche, toilet) kook- en slaapplekken en
- het verbruik van de nutsvoorzieningen. Om als tweede verblijf beoordeeld te worden, dient
 - het waterverbruik minimum 30 m³ per jaar te bedragen en/of
 - het elektriciteitsverbruik minimum 600 kWh per jaar te bedragen en/of
 - het gasverbruik minimum 2.326 kWh per jaar te bedragen en/of
- andere indicatoren die aantonen dat het pand wordt gebruikt zoals facturen van internet/televisie/telefoonaansluiting of een niet vervallen keuringsattest van de verwarmingsketel.

De belastingplichtige dient minstens twee documenten voor te leggen die het gebruik als tweede verblijf aantonen en waarvan minstens één document het minimumverbruik van een nutsvoorziening aantoont. Documenten ter staving kunnen jaarlijks opgevraagd worden.

Artikel 6 - De belastingplichtigen zijn verplicht bij het stadsbestuur aangifte te doen van elk tweede verblijf dat zij kunnen betrekken.

De belastingplichtige is gehouden jaarlijks ten laatste op 30 september van het aanslagjaar een aangifte in te dienen bij het stadsbestuur op een door het stadsbestuur voorgeschreven formulier.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft, moet zelf een aangifteformulier vragen via stadsbelastingen@mechelen.be en is gehouden, uiterlijk op 30 september van het aanslagjaar, aan het stadsbestuur de voor de aanslag noodzakelijk gegevens ter beschikking te stellen.

Aangiften kunnen per post of via elektronische toezending ingediend worden.

Artikel 7 - Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn in dit reglement, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve gevestigd worden mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen voorziene bepalingen.

Op de ambtshalve ingekohierde belasting zal een belastingverhoging worden toegepast van 50 % en afzonderlijk in het kohier en op het aanslagbiljet worden vermeld.

Artikel 8 - De belasting wordt door middel van een kohier ingevorderd.

De vestiging en invordering van de belasting evenals de regeling van de geschillen ter zake gebeurt volgens de modaliteiten vervat in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 9 - Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Het reglement zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet over het lokaal bestuur.

N A M E N S D E G E M E E N T E R A A D :

**Algemeen directeur
(get.) Gert Eeraerts**

**De Voorzitter,
(get.) Seppe Vriens**