

## STAD MECHELEN

### **BELASTING OP GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE BESCHOUWD WORDEN ALS ONBEWOONBAAR, ONGESCHIKT, VERWAARLOOSD, BOUWVALLIG OF LEEGSTAAND.**

Vergadering van 27 november 2023

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 Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021.;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 11 september 2020;

Overwegende de noodzaak om de verslechtering van de kwaliteit van woningen en gebouwen te voorkomen en te bestrijden;

Overwegende de noodzaak om de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeenten te voorkomen en te bestrijden;

Overwegende dat het Vlaamse Gewest sinds aanslagjaar 2010 geen eigen heffing op leegstand heft en met ingang van aanslagjaar 2017 aan de gemeenten alleen een strategisch kader met hoofdlijnen oplegt, maar verder een grote autonomie geeft om een eigen beleid te voeren, zowel bij de opmaak van een leegstandsregister als bij de invoering van een gemeentelijke heffing op leegstaande woningen en gebouwen;

Overwegende dat een concentratie van kleinhandelsactiviteiten in het kernwinkelgebied bijdraagt tot een nabij en bereikbaar aanbod voor een grote bevolkingsconcentratie.

Overwegende dat leegstand en verwaarlozing nefast is voor de commerciële ontplooiing van het kernwinkelgebied en mogelijks een domino effect dreigt te creëren; Overwegende dat de leegstand en verwaarlozing negatief is voor de uitstraling en imago van de stad in haar geheel, doch met een versterkend effect intra muros en nog meer in het bijzonder van het kernwinkelgebied . Dit laatste noopt tot een gedifferentieerde fiscale aanpak van de leegstand en verwaarlozing van handelspanden in het kernwinkelgebied;

Overwegende dat een enige en eigen woning steeds veronderstelt dat het pand bewoond is door de houder van het zakelijk recht, en er aldus vanuit mag worden gegaan dat deze laatste alles in het werk stelt dat binnen zijn mogelijkheden ligt om de verslechtering van de kwaliteit van de woning te voorkomen. Het onderscheid is ook nog redelijk verantwoord gezien deze vrijstelling van de enige en eigen woning de eigenaar toestaat om gedurende de (tijdelijke) vrijstellingsperiode de nodige herstellingswerken uit te kunnen voeren, dit terwijl de eigenaar van een andere woning dan de eigen woning dergelijke vrijstellingsbescherming niet nodig heeft omdat zijn gezin daar niet gevestigd zal zijn en minstens kan verhuizen naar

een andere woning. Deze laatste verantwoording werd gerechtvaardigd bevonden door rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen, afdeling Brugge, in een vonnis van 15 juni 2016.

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Gelet op de noodzakelijkheid tot aanpassing van het bestaand reglement d.d. 19 december 2022;

Na beraadslaging,

## BESLUIT:

### 1. DEFINITIES.

Artikel 1 - De volgende begrippen worden gebruikt:

1. **administratie:** de gemeentelijke administratieve eenheid die door het college van burgemeester en schepenen wordt belast met het beheer van de inventarissen bedoeld in artikel 5;
2. **college:** het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen;
3. **Rijksregister:** verzamelnaam voor bevolkingsregister, vreemdelingenregister en wachtregister.
  
4. **woonmaatschappij:** een woonmaatschappij is een autonome vennootschap, door de Vlaamse Regering erkend, die verantwoordelijk is voor de uitvoering van Sociaal Woonbeleid, zoals onder meer bouwen en huren, beheren; met doel deze sociale woningen te verkopen en te verhuren.
5. **woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers.
6. **kamer:** een woning waarin één of meer van volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
7. **gebouw:** elk bebouwd onroerend goed, dat zowel hoofdgebouw als deelgebouwen omvat, dat niet beantwoordt aan de definitie van de woning en niet valt onder het belastingreglement van de stad Mechelen op bedrijfsgebouwen op bedrijfsruimten die beschouwd worden als onafgewerkt, leegstaand of verwaarloosd;
8. **inventarisatiedatum:** de datum waarop de woning of het gebouw voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang de woning of het gebouw niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van eerste inschrijving;
9. **stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken:** werken waarvoor volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
10. **renovatienota:** een nota die bestaat uit:
  - (1) een gedetailleerd overzicht van welke niet

- stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd,
- (2) een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht,
- (3) een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren,
- (4) fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen en
- (5) indien van toepassing een akkoord van de mede-eigenaars;
11. **ramp**: een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bijv. brand, gasontploffing, blikseminslag,...
12. **beveiligde zending**: een aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs;
13. **kernwinkelgebied**:  
 Befferstraat / Blauwhondstraat / Borzestraat / Botermarkt / Bruul / D. Boucherystraat / Geitestraat / Graaf van Egmontstraat/ Grootbrug / Grote Markt / Guldenstraat / Hoogstraat / Ijzerenleen / Korenmarkt / Nauwstraat / Nieuwwerk / Onder-Den-Toren / Onze-Lieve-Vrouwestraat / Scheerstraat / Schoenmarkt / Sint-Romboutskerkhof / Steenweg / Veemarkt / Vijfhoek / Vismarkt / Wollemarkt
14. **basisgebied**: alle straten intra muros die niet in het kernwinkelgebied liggen en de ringweg, beide zijden inbegrepen
15. **extra muros**: alle straten die niet in het kernwinkel- of basisgebied liggen
16. **woon- en verzorgingsinstelling**: Een erkend woonzorgcentrum of erkende assistentiewoning die permanente opvang en verzorging biedt.
17. **vrij beroep**: elke onderneming wiens activiteit er hoofdzakelijk in bestaat om, op onafhankelijke wijze en onder eigen verantwoordelijkheid, intellectuele prestaties te verrichten waarvoor een voorafgaande opleiding en een permanente vorming is vereist en die onderworpen is aan een plichtenleer waarvan de naleving door of krachtens een door de wet aangeduide tuchtrechtelijke instelling kan worden afgedwongen.

## 2. BELASTBARE GRONDSLAG.

Artikel 2 - Met ingang van 1 januari 2024, voor een termijn eindigend op 31 december 2025, wordt een belasting geheven op:

- de woningen die middels een Besluit van de Burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister onbewoonbaar zijn verklaard;
- de woningen die middels een Besluit van de Burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister ongeschikt zijn verklaard;
- de woningen en gebouwen die verwaarloosd zijn;
- leegstaande woningen en gebouwen;

én die zijn opgenomen in één van de drie gemeentelijke inventarissen, zoals bedoeld in artikel 5 van het reglement.

## 3. DE BELASTINGPLICHTIGE.

Artikel 3 - §1. Als belastingplichtige wordt beschouwd diegene die op de inventarisatiedatum de houder is van één van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning of gebouw dat zich op één van de in artikel 5 bedoelde inventarissen bevindt:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

§2. Als er meerdere zakelijk gerechtigden zijn is iedere zakelijk gerechtigde belastingplichtige in verhouding tot zijn aandeel in de woning of gebouw dat zich op één van de in artikel 5 bedoelde inventarissen bevindt. Elke zakelijk gerechtigde is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

§3. Degene die het zakelijk recht overdraagt, is tevens verplicht binnen de maand na het verlijden van de notariële akte, per beveiligde zending aan het college mee te delen:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht;
- datum van de overdracht van het zakelijk recht;
- naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van het onroerend goed.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving blijft de overdrager van een zakelijk recht als belastingplichtige beschouwd voor de volgende heffingen die na de overdracht van het zakelijk recht worden geheven. Van zodra de overdracht van het zakelijk recht gemeld wordt aan het college, wordt de overdrager van het zakelijk recht niet meer beschouwd als belastingplichtige en dit vanaf het moment van kennisgeving aan de stad, de overdrager is daarnaast een administratieve geldboete van 300 euro verschuldigd omwille van de laattijdige melding van de overdracht van het zakelijk recht.

Artikel 4 - De belasting is jaarlijks verschuldigd op de inventarisatiedatum.

#### **4. DE INVENTARISSEN.**

Artikel 5 - §1. De administratie maakt drie afzonderlijke inventarissen:

- een 'inventaris verwaarlozing';
- een 'inventaris ongeschikt-onbewoonbaar';
- een 'inventaris leegstand'

§2. De administratie is bevoegd om de verwaarlozing of de leegstand van een woning en/of gebouw op te sporen en in een administratieve akte vast te stellen. De gewestelijke entiteit die met toepassing van artikel 3.19, §1, tweede lid uit de Vlaamse Codex Wonen, door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de inventaris, wordt als inventarisbeheerder van de inventaris ongeschikt-onbewoonbaar aangeduid.;

§3. De administratieve akte vermeldt minimum:

- de identificatiegegevens van het onderzoek: het dossiernummer, de naam van de ambtenaar van de administratie die de technische

- vaststellingen heeft gedaan en het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve overheid waartoe hij behoort;
- de identificatiegegevens van de woning en/of het gebouw: het adres, de kadastrale ligging en de kadastrale omschrijving;
  - het technisch verslag;
  - de datum van de administratieve akte;
  - de plaats van de kennisgeving van de administratieve akte.

§4. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

§5. Elke inventaris bestaat uit verschillende lijsten. Deze bevatten minimum volgende gegevens: reden van inventarisatie, adres, kadastrale ligging, kadastrale omschrijving, naam en adres van de houder van het zakelijk recht, de datum van administratieve akte of van Besluit van de Burgemeester, de inventarisatiedatum en de begin- en einddatum van vrijstelling.

## **5. INVENTARISATIE VAN VERWAARLOOSDE WONINGEN EN/OF GEBOUWEN.**

Artikel 6 - De inventaris.

§1. De administratie stelt een 'inventaris verwaarlozing' op, op basis van twee afzonderlijke lijsten:

- een lijst met verwaarloosde woningen;
- een lijst met verwaarloosde gebouwen;

§2. Een pand dat zowel een woon- als handelsfunctie heeft, kan slechts op één lijst van de 'inventaris verwaarlozing' tegelijkertijd voorkomen.

Artikel 7 - Definities.

Een woning of gebouw wordt als geheel of gedeeltelijk verwaarloosd beschouwd wanneer de woning of het gebouw aan de structuur uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont. Dit houdt gebreken in aan private buitenruimten aan de woning of het gebouw of aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, dakgoten of glas.

Uitgesproken gebreken zijn algemeen, indien ze zich voordoen over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van de woning of het gebouw. Gebreken zijn beperkt van omvang, indien ze zich voordoen over minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte van de woning of het gebouw. Om als verwaarloosd te worden gekwalificeerd, moet er minstens sprake zijn van drie beperkte gebreken of één algemeen gebrek. Er is echter steeds sprake van verwaarlozing wanneer het gebreken betreft die de stabiliteit of veiligheid van de woning of het gebouw in gevaar brengen of wanneer het woningen of gebouwen betreft die aangetast zijn door vochtindringing.

#### Artikel 8 - Beoordeling.

De administratie beoordeelt de verwaarlozing aan de hand van het 'technisch verslag verwaarlozing'.

#### Artikel 9 - De vaststelling en betekening

§1. De vaststelling van de verwaarlozing van een woning of een gebouw gebeurt aan de hand van een administratieve akte.

§2. De administratieve akte wordt betekend per beveiligde zending, die geadresseerd wordt aan de eigenaar, woonplaats of maatschappelijke zetel of, indien de woonplaats of maatschappelijke zetel niet bekend is, aan de verblijfplaats of aan een vestiging van de maatschappelijke zetel van de houder van het zakelijk recht.

#### Artikel 10 - De opname in de inventaris.

De opname in de inventaris gebeurt, na verloop van de bezwaartermijn, op datum van de administratieve akte van vaststelling van verwaarlozing.

#### Artikel 11 - Betwistingen inventarisatie.

§1. De houder van het zakelijk recht beschikt over een termijn van vier maanden vanaf de datum van betekening van de administratieve akte om de vastgestelde gebreken en tekenen van verval te herstellen of de juistheid ervan te weerleggen. Zolang de indieningstermijn van vier maanden niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken beschouwd wordt. Als de houder er niet in slaagt om binnen deze termijn de juistheid van het verslag te weerleggen of aan te tonen dat het gebouw en/of de woning na afloop van deze termijn geen ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval meer vertoont, wordt de woning en/of het gebouw geïnventariseerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 van dit besluit.

§2. De houder van het zakelijk recht die de inventarisatie wenst te betwisten, dient hiervoor zelf alle nodige bewijsstukken voor te leggen aan de dienst Wonen (in geval van woningen) of de dienst Economie (in geval van gebouwen) van de stad Mechelen via een beveiligde zending.

§3. Het college geeft de houder van het zakelijk recht binnen 90 dagen na ontvangst van het bezwaar kennis van haar beslissing daaromtrent. Bij ontstentenis van een kennisgeving wordt het bezwaar geacht te zijn aanvaard.

#### Artikel 12 - Schrapping.

§1. De verwaarloosde woningen en/of gebouwen worden geschrapt uit de 'inventaris verwaarlozing' op datum van vaststelling door de administratie dat de woningen en/of gebouwen volgens de criteria van

het technisch verslag niet meer als verwaarloosd kunnen worden beschouwd.

- §2. Het controleonderzoek gebeurt op verzoek van de belastingplichtige via het (digitale) meldingsformulier aan de dienst Wonen (in geval van woningen) of de dienst Economie (in geval van gebouwen) van de stad Mechelen
- §3. Het college geeft de houder van het zakelijk recht of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen 90 dagen na het verzoek tot schrapping kennis van haar beslissing daaromtrent. Bij ontstentenis van een kennisgeving wordt het verzoek geacht te zijn aanvaard.
- §4. De houder van het zakelijk recht kan tegen een weigering tot schrapping van een gebouw of woning van de stedelijke inventaris binnen 3 maanden na de betekening van de weigering, beroep aantekenen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen.

## **6. INVENTARISATIE VAN WONINGEN EN/OF GEBOUWEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS ONBEWOONBAAR OF ONGESCHIKT.**

### Artikel 13 - De inventaris.

De administratie stelt een 'inventaris ongeschikt-onbewoonbaar' op, op basis van twee afzonderlijke lijsten:

- een lijst met ongeschikt verklaarde woningen;
- een lijst met onbewoonbaar verklaarde woningen;

De administratie volgt de 'inventaris ongeschikt-onbewoonbaar' zoals opgesteld door de inventarisbeheerder volgens art. 3.19 en volgende van de Vlaamse codex Wonen.

### Artikel 14 - Definities.

- §1. Een ongeschikt verklaarde woning is een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door het decreet houdende de Vlaamse Codex Wonen d.d.1 januari 2021 en het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting d.d.22 december 1995 en latere wijzigingen, en die door de bevoegde instantie als dusdanig ongeschikt werd verklaard.
- §2. Een onbewoonbaar verklaarde woning is een woning die op grond van veiligheids- en/of gezondheidsaspecten niet meer mag worden bewoond en die door de bevoegde instantie als dusdanig onbewoonbaar werd verklaard conform artikelen 58 en 40 van het decreet lokaal bestuur of het decreet houdende de Vlaamse Codex Wonen d.d.1 januari 2021 en latere wijzigingen en het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting d.d.22 december 1995 en latere wijzigingen.

### Artikel 15 - Opname in de inventaris.

- §1. De inventarisatie van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde

woning gebeurt op datum van het desbetreffende besluit van de burgemeester of van de bevoegde Vlaamse minister.

- §2. De woningen die reeds vóór het inwerking treden van het reglement ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard en waarvoor het desbetreffende besluit van de burgemeester of de bevoegde minister nog steeds van kracht is, worden bij wijze van overgangsmaatregel op de gemeentelijke inventaris opgenomen op datum van het inwerking treden van het reglement.
- §3. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht bij aangetekend schrijven kennis van de opname op één van de lijsten.
- §4. Een inhoudelijk bezwaar tegen de opname in de inventaris is niet mogelijk aangezien de bezwaarprocedure tegen een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring wordt behandeld door de bevoegde Vlaamse minister of door de bevoegde Rechtbank.

Artikel 16 - Schrapping uit de inventaris.

- §1. Een ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woning wordt geschrapt uit de 'inventaris ongeschikt-onbewoonbaar' op datum van de afgifte van het conformiteitsattest, waarbij de woningen geschikt voor bewoning wordt verklaard, in geval van vernietiging of intrekking bij ministerieel besluit van het besluit van de Burgemeester, op de datum bepaald in het ministerieel besluit.
- §2. De administratie deelt de datum van schrapping uit de inventaris mee aan de houder van het zakelijk recht.

## **7. INVENTARISATIE VAN GEBOUWEN EN/OF WONINGEN DIE WORDEN BESCHOUWD ALS LEEGSTAAND.**

Artikel 17 - De inventaris.

De administratie stelt een 'inventaris leegstand' op, op basis van twee afzonderlijke lijsten:

- een lijst met leegstaande woningen;
- een lijst met leegstaande gebouwen.

Artikel 18 - Definities.

- §1. Een woning wordt beschouwd als leegstaand indien de woning gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt 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 meebrengt
- §2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf



opeenvolgende maanden In het kernwinkelgebied wordt een gebouw, dat in hoofdzaak heeft gediend voor een industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit, als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. In beide gevallen 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 Omgevingsvergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en latere wijzigingen.

Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

- §3. In afwijking van § 1 en § 2, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een Omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig § 1 respectievelijk § 2.

## Artikel 19 - De Beoordeling.

§1. De beoordeling van leegstand gebeurt op basis van onder meer volgende indicaties:

- het ontbreken van een inschrijving in het rijksregister;
- het ontbreken van een inschrijving als tweede verblijf zoals beschreven in het belastingreglement van stad Mechelen rond tweede verblijven ;
- het (langdurig) aanbieden als “te koop” of “te huur”;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of de vaststelling van een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de woonfunctie of het normale verbruik van het gebouw kan worden uitgesloten
- het pand wordt niet gebruikt conform de vergunde functie;
- het pand vertoont één of meer van volgende uitwendige tekenen van leegstand: een uitpuilende, dichtgeplakte of geen brievenbus; geblindeerde raamopeningen, langdurig neergelaten rolluiken; langdurig niet of slecht onderhouden omgeving of tuin;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of improductiviteit,
- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden,
- getuigenissen
- het ontbreken van een vestiging-/ondernemingsnummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen,
- het ontbreken van een neergelegde jaarrekening x-1 in het jaar x van de feitelijke opname van de onderneming die gevestigd is op het adres van het te inventariseren pand,
- het vaststellen van een dermate lage economische activiteit voor de

- handelfunctie van het gebouw,
- het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen.
- andere indicaties die ter plaatse kunnen vastgesteld worden op basis van het technisch verslag leegstand.

§2. Een ander gebruik van een woning dan effectieve bewoning wordt niet aanvaard als zijnde gebruik van de woning. Als effectieve bewoning geldt zowel het gebruik als hoofdverblijfplaats als het gebruik als tweede verblijfplaats.

§3. De administratie beoordeelt de leegstand aan de hand van het technisch verslag leegstand.

#### Artikel 20 - De vaststelling.

§1. De vaststelling van de leegstand van een woning of een gebouw gebeurt aan de hand van een administratieve akte.

§2. De administratieve akte wordt betekend per beveiligde zending, die geadresseerd wordt aan de eigenaar, woonplaats of maatschappelijke zetel of, indien de woonplaats of maatschappelijke zetel niet bekend is, aan de verblijfplaats of aan een vestiging van de maatschappelijke zetel van de houder van het zakelijk recht.

#### Artikel 21 - De opname in de inventaris.

De opname in de inventaris gebeurt op datum van de administratieve akte van vaststelling van leegstand.

#### Artikel 22 - Betwistingen inventarisatie.

§ 1. Binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na betekening van de administratieve akte, kan de zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen via beveiligde zending of het digitaal loket een beroep aantekenen tegen de beslissen tot opname in het leegstandsregister.

§ 2. Het beroepschrift bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener - als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de zakelijk gerechtigde, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als advocaat van de zakelijke gerechtigde; de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft
- een of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van artikel 18 en 19, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

- §3. De administratie registreert elk inkomend beroepschrift in de inventaris en meldt de ontvangst ervan aan de indiener. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor een feitenonderzoek. Indien het beroepschrift niet voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 22 §1 en §2, zal het beroepschrift onontvankelijk verklaard worden en wordt de procedure als afgehandeld beschouwd.
- §4. Het college geeft de houder van het zakelijk recht binnen de 90 dagen na ontvangst van het bezwaar kennis van haar beslissing daaromtrent. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het bezwaar geacht te zijn aanvaard.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van haar beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in de inventaris.

#### Artikel 23 - Schrapping.

- §1. Een woning wordt geschrapt uit de inventarislijst van de leegstaande woningen als ze ten minste 6 maanden ononderbroken wordt aangewend in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 18 § 1. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De ingebruikname moet door de belastingplichtige worden gemeld aan de administratie via het (digitale) meldingsformulier.
- §2. Een gebouw wordt geschrapt uit de inventarislijst van de leegstaande gebouwen indien meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, na de periode van leegstand, ten minste 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt volgens de functie. Dit geldt voor gebouwen buiten het kernwinkelgebied. Voor gebouwen binnen het kernwinkelgebied geldt een termijn van minstens drie opeenvolgende maanden effectieve ingebruikname volgens de bestemde functie. De ingebruikname moet door de belastingplichtige worden gemeld aan de administratie via het (digitale) aanvraagformulier.

De melding van schrapping wordt vastgesteld door de administratie aan de hand van een plaatsbezoek. Na vaststelling van ingebruikname begint de schrappingsperiode van 6 respectievelijk 3 maanden te lopen. Na verloop van deze periode volgt een nieuw plaatsbezoek door de administratie.

Wanneer blijkt dat het gebouw in gebruik is volgens de functie, dan wordt het gebouw geschrapt. De datum van schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

- §3. De administratie kan steeds een tussentijds plaatsbezoek uitvoeren. Indien tijdens deze tussentijdse controle wordt vastgesteld dat het pand niet gebruikt wordt volgens functie of indien een plaatsbezoek of toegang tot de woning en/of het gebouw wordt geweigerd, dan wordt de aanvraag tot schrapping automatisch verworpen en blijft de woning en/of het gebouw geïnventariseerd.
- §4 . Een woning en/of gebouw, waarvoor een functiewijziging werd

vergund, wordt geschrapt uit de inventarislijst van de leegstaande woningen en/of gebouwen op de datum van de gemelde 'einde der werken' bij de bouwdienst van de stad Mechelen, via het Omgevingsloket. Hetzelfde geldt voor het uitvoeren van sloopwerken. Sloop kan daarnaast ook vastgesteld worden door de administratie.

§5. Het college geeft de houder van het zakelijk recht of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen 60 dagen na het verloop van de 6 maanden respectievelijk 3 maanden kennis van haar beslissing daaromtrent per beveiligde zending. Bij ontstentenis van kennisgeving wordt het verzoek geacht te zijn aanvaard.

§6. De houder van het zakelijk recht kan tegen een weigering tot schrapping van een gebouw of woning van de stedelijke inventaris binnen 3 maanden na de betekening van de weigering, beroep aantekenen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen.

## **8. TEGELIJKERTIJD VOORKOMEN OP VERSCHILLENDE INVENTARISSEN.**

Artikel 24 - §1. Woningen die reeds voorkomen op de inventaris 'ongeschikt- onbewoonbaar', kunnen niet opgenomen worden op de inventaris leegstand. Woningen kunnen zowel op de inventaris 'ongeschikt-onbewoonbaar' en verwaarlozing voorkomen. Woningen en/of gebouwen kunnen zowel op de inventaris leegstand en verwaarlozing voorkomen.

## **9. BEREKENING VAN DE HEFFING.**

Artikel 25

§1. Het basisbedrag van de heffing voor woningen wordt per belastbare woning vastgesteld op: .....4.562,00 euro

§2. Het basisbedrag van de heffing voor gebouwen wordt vastgesteld op:

- 30,16 euro/m<sup>2</sup> van de perceeloppervlakte in het gebied extra muros, met een minimum van 4.562,00 euro per belastbaar gebouw
- 56,16 euro/m<sup>2</sup> van de perceeloppervlakte in het basisgebied, met een minimum van 4.562,00 euro per belastbaar gebouw.
- 79,04 euro/m<sup>2</sup> van de perceeloppervlakte in het kernwinkelgebied, met een minimum van 6.749,00 euro per belastbaar gebouw.

§3. Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van volgende formule:

- het basisbedrag vermenigvuldigd met  $x+1$ , waarbij  $x$  gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning en/of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is in de gemeentelijke inventaris;
- $x$  mag niet meer bedragen dan 4.

§4. In het geval dat een woning en/of gebouw tegelijkertijd op verschillende inventarissen ingeschreven staat, is de voormelde heffing verschuldigd per afzonderlijke opname.

## 10. VRIJSTELLINGEN.

Artikel 26 - §1. Een vrijstelling van de heffing dient te worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd (digitaal) aanvraagformulier.

- §2. Bij opname in de inventaris moet de volledig bevonden aanvraag voor vrijstelling van door de administratie worden ontvangen binnen de 120 dagen na het betekenen van de administratieve akte. Indien de volledige aanvraag tot vrijstelling voor de eerste en daaropvolgende jaren niet tijdig, zoals bepaald in artikel 26 tot en met artikel 39, wordt ontvangen door de administratie én de houder van het zakelijk recht de vrijstellingsprocedure alsnog wenst verder te zetten, is een administratieve geldboete van 500 euro verschuldigd. Het betalen van de administratieve geldboete staat niet garant voor de effectieve toekenning van de vrijstelling.
- §3. De vrijstellingsperiode loopt voor een periode zoals bepaald in artikel 27 tot en met artikel 39. Na afloop van de vrijstellingsperiode wordt de houder van het zakelijk recht opnieuw heffingsplichtig of kan, vóór het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum, een nieuwe vrijstelling aangevraagd worden via het (digitaal) aanvraagformulier.
- §4. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling, zoals omschreven in artikel 27 tot en met artikel 39, dient hiervoor de nodige bewijsstukken, zoals omschreven in het (digitale) aanvraagformulier, voor te leggen aan de administratie.
- §5. De administratie kan ten allen tijden een plaatsbezoek aanvragen ter controle. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling wordt geweigerd of indien geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van de vrijstelling automatisch geweigerd.
- §6. Wanneer blijkt dat de vrijstellingsvoorwaarden, zoals omschreven in artikel 26 tot en met artikel 39, niet correct worden nageleefd is de heffing zoals bepaald in artikel 25 met terugwerkende kracht verschuldigd.
- §7. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht binnen 90 dagen na het verzoek van vrijstelling kennis van haar beslissing daaromtrent. Deze kennisgeving bevat minimum de begin- en einddatum van de vrijstelling en de datum waarop de houder van het zakelijk recht de eerste maal terug heffingsplichtig wordt, indien er vóór die datum geen schrapping uit de inventaris gebeurt. Tevens wordt in de kennisgeving de procedure voor schrapping uit de inventaris toegelicht. De administratie vermeldt de begin- en einddatum van de vrijstelling in de inventaris.
- §8. Tijdens een schrappingsprocedure wordt automatisch een tijdelijke vrijstelling van heffing toegekend. Indien uit de beoordeling van de administratie blijkt dat de woning en/of het gebouw niet in aanmerking komt voor schrapping, dan is de heffing, zoals bepaald in artikel 25, met terugwerkende kracht verschuldigd.

Artikel 27 - Vrijstelling voor een nieuwe houder van het zakelijk recht.

- §1. Er wordt een vrijstelling van de heffing, verleend gedurende een periode van 2 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk

recht en dit aan de belastingsplichtige die minder dan 2 jaar houder is van het zakelijk recht van de woning en/of gebouw.

Voor de overdracht van het zakelijk recht van een beschermd monument wordt deze vrijstelling uitgebreid tot 5 jaar en dit aan de belastingsplichtige die zijn beschermde woning/gebouw minder dan 5 jaar in bezit heeft.

§2. Indien het zakelijk recht van een woning en/of gebouw wordt overgedragen tijdens de periode van vrijstelling dan vervalt de vrijstelling en wordt aan de overdrager een heffing opgelegd gelijk aan de som van de heffingsbedragen die de overdrager verschuldigd zou zijn voor de reeds opgenomen periode van de vrijstelling.

§3. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
- vzw's waar de houder van het zakelijk recht lid van is;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

Artikel 28 - Vrijstelling wegens het indienen van een Omgevingsvergunning.

§1. Er wordt een vrijstelling van heffing verleend gedurende een periode van 1 jaar voor het aanvragen en bekomen van een omgevingsvergunning.

§2. Indien de omgevingsvergunning niet werd verleend binnen de vrijstellingsperiode en de wil van de aanvrager of zakelijk gerechtigde voor het bekomen van een definitieve bouwvergunning onvoldoende kan aangetoond worden, is de heffing, zoals bepaald in artikel 25, met terugwerkende kracht verschuldigd.

Artikel 29 - Vrijstelling voor het bekomen van een erfgoedpremie bij het agentschap Onroerend Erfgoed

Er wordt een vrijstelling van heffing verleend voor het aanvragen en bekomen van een erfgoedpremie voor de renovatie van een beschermd monument. De vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat een volledig aanvraagdossier voor het geïnventariseerde pand werd ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van de aanvraag erfgoedpremie bij de administratie.

Artikel 30 - Vrijstelling voor renovatie.

§1. Voor de renovatie van een woning en/of gebouw wordt een vrijstelling van 3 jaar verleend op voorwaarde dat de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt.

Er kan binnen een periode van 10 jaar slechts eenmalig, per inventaris, voor

dezelfde belastingsplichtige en voor dezelfde woning of gebouw, beroep gedaan worden op deze vrijstelling. Binnen deze periode kan een onderbreking van één jaar worden toegestaan waarin geen renovatiewerken worden uitgevoerd, de overige periodes moeten aansluitend opgenomen worden. In het jaar waar geen werken worden uitgevoerd is de heffing verschuldigd zoals bepaald in artikel 25.

- §2. De vrijstelling wordt verleend in schijven van één jaar op voorwaarde dat de werken effectief worden uitgevoerd en het bedrag der werken jaarlijks minimaal 4.387 euro (incl. btw) bedraagt. Indien de vooruitgang en het bedrag van de werken onvoldoende kan aangetoond worden aan de hand van foto's en facturen, is de heffing met terugwerkende kracht verschuldigd. Voormeld minimumbedrag der werken geldt niet voor panden opgenomen op de inventaris verwaarlozing
- §3. Voor het bekomen van de eerste renovatieschijf dienen de geplande renovatiewerken als volgt aangetoond te worden:
- voor vergunningsplichtige werken: aan de hand van een niet-vervallen omgevingsvergunning, aangevuld met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht.
  - voor niet vergunningsplichtige werken: aan de hand van een renovatienota waaruit blijkt dat de verplichting om het pand binnen de drie jaar na inventarisatiedatum instapklaar te krijgen wordt gerespecteerd.
- §4. De aanvraag van de tweede en derde schijf moet uiterlijk een maand voor het verstrijken van de voorgaande schijf ingediend worden via het (digitaal) aanvraagformulier. Om voor deze schijven in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken, gedocumenteerd met facturen en foto's, blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie.
- §5. Indien, na afloop van een renovatieschijf, blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet zijn gestart, de werken niet volgens renovatienota of gedetailleerd tijdschema werden uitgevoerd of het minimale bedrag der werken niet voldoende kan aangetoond worden, dan is de heffing, zoals bepaald in artikel 25, met terugwerkende kracht verschuldigd.

De heffing met terugwerkende kracht is niet verschuldigd indien de belastingplichtige besluit een samenwerking met Landschap Rivierenland aan te gaan zoals bepaald in artikel 31 §2.

- §6. Woningen of gebouwen die zowel op de 'inventaris verwaarlozing' als op de 'inventaris leegstand' voorkomen en die dankzij een renovatie geschrapt worden van de 'inventaris verwaarlozing', maar nog wel leegstaan, krijgen aansluitend een extra vrijstelling van één jaar voor het wegwerken van de leegstand.

#### Artikel 31 - Vrijstelling voor (toeleiding) naar de Woonmaatschappij

- §1. Er wordt een vrijstelling van heffing verleend voor de renovatie van een pand in eigendom van de Woonmaatschappij, op voorwaarde dat een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woning(en) werd ingediend bij Wonen in Vlaanderen (WiV). De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van het renovatiedossier op de administratie.

§2. Er wordt een vrijstelling van heffing verleend indien de belastingplichtige zich, via een getekende mandaatovereenkomst met Landschap Rivierenland, ertoe verbindt om de woning na renovatie voor minstens 9 jaar in huur te geven aan de Woonmaatschappij. De vrijstelling gaat in op datum van de ondertekende mandaatovereenkomst.

#### Artikel 32 - Vrijstelling voor verblijf in een woon- en verzorgingsinstelling.

Er wordt een vrijstelling van heffing van 2 jaar verleend vanaf de datum van de administratieve akte aan de houder van het zakelijk recht die in een instelling verblijft en waarvan de woning de enige woning in bezit is. Deze vrijstelling wordt enkel verleend voor de opname op de 'inventaris leegstaande woningen' en niet voor de opname op de 'inventaris verwaarloosde woningen' of ongeschikt-onbewoonbare woningen.

#### Artikel 33 - Vrijstelling voor ongeschikte en/of onbewoonbare woningen waarbij de woning de enige in bezit is van de belastingplichtige.

Er wordt een vrijstelling voor onbepaalde duur verleend aan de houder van het zakelijk recht van een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning, indien de woning de enige is waarvan hij houder is van het zakelijk recht en hij die volledig gebruikt als hoofdverblijfplaats, het adres waar een inschrijving in het rijksregister voor is, op het moment van de opstart van de procedure. De houder van het zakelijk recht is vrijgesteld zolang hij aan die voorwaarden voldoet.

#### Artikel 34 - Vrijstelling voor woningen en/of gebouwen getroffen door een ramp.

Er wordt een vrijstelling verleend aan houders van het zakelijk recht van woningen en/of gebouwen die getroffen zijn door een ramp gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp.

#### Artikel 35– Vrijstelling voor onteigening.

Er wordt een vrijstelling verleend voor een woning of gebouw dat gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of waarvoor geen Omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid. De vrijstelling loopt vanaf de datum van betekening van het onteigeningsplan tot de datum van effectieve onteigening.

#### Artikel 36 - Vrijstellingen voor woningen en/of gebouwen die het onderwerp vormen van een gerechtelijke procedure.

§1. Er wordt een vrijstelling verleend voor woningen en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid.

§2. Er wordt een vrijstelling verleend van maximaal 5 jaar voor woningen



en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid

Artikel 37 - Vrijstelling voor de leegstand van een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor de uitbating van een economische activiteit en waarvan de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit en eigenaar van het gebouw een gedeelte van het gebouw bewoont.

- §1. Er wordt een vrijstelling van 2 jaar verleend voor leegstaande gebouwen, die in hoofdzaak gediend hebben voor de uitoefening van een economische activiteit en waarvan een niet af te scheiden gedeelte wordt bewoond door de vroegere uitbater van de economische activiteit en deze vroegere uitbater tevens de houder is van het zakelijk recht van het gebouw.
- §2. Het gebouw dient vrij te zijn van alle aanduidingen die wijzen op de uitbating van een economische activiteit.

Artikel 38 - Vrijstelling voor tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in functie van het stimuleren van het ondernemerschap.

- §1. Er wordt een vrijstelling van heffing, zoals bepaald in artikel 25, verleend voor gebouwen gedurende een periode van 1 jaar omwille van het beschikbaar stellen voor tijdelijk gebruik. De vrijstelling kan enkel toegekend worden mits positieve beoordeling van de staat van het pand door de administratie.
- §2. Tijdens de vrijstellingsperiode stelt de houder van het zakelijk recht via de ondertekening van een lastgeving zijn leegstaand gebouw ter beschikking voor tijdelijke invullingen, zoals pop-up stores en startende ondernemers. De vrijstelling gaat in op datum van de ondertekende lastgeving. De houder van het zakelijk recht dient tijdens de vrijstellingsperiode de administratie op de hoogte te houden van elk bezettingscontract dat getekend wordt.
- §3. De houder van het zakelijk recht kan enkel een invulling weigeren door middel van gegronde aantoonbare redenen zoals: een definitief huurcontract waarvan de invulling start tijdens de vrijstellingsperiode, een gerechtelijke verzegeling van het gebouw, ... . Deze weigering dient men aan de administratie schriftelijk te melden. Indien de houder van het zakelijk recht de invulling weigert zonder gegronde redenen binnen de vrijstellingsperiode dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijk recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 25 §2 en §3.
- §4. De vrijstellingsperiode wordt verleend voor 1 jaar. Na deze vrijstellingsperiode wordt de houder van het zakelijk recht terug heffingsplichtig. De vrijstelling wordt slechts éénmaal toegekend voor een gebouw per lopende procedure.

Artikel 39 – Vrijstelling voor het uitoefenen van een vrij beroep in een woning.

Er wordt een vrijstelling voor de belasting op leegstand verleend voor woningen die gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep.

Deze vrijstelling wordt enkel verleend wanneer er geen structurele wijzigingen aan de woning worden uitgevoerd, zodat wanneer de woning niet meer door de vrije beroeper wordt gebruikt, ze meteen terug gebruikt kan worden voor haar eigenlijke functie, namelijk wonen.

## **11. INKOHIERING EN REGELING VAN GESCHILLEN.**

Artikel 40 - 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.

## **12. OVERGANGSMAATREGELEN**

Artikel 41 - §1 Woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd of leegstaand overeenkomstig de bepalingen van het voorafgaande belastingsreglement, en die op datum van inwerkingtreding van huidige reglement nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen op de inventarissen met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum en met toepassing van het voorafgaande belastingsreglement.

## **13. SLOTBEPALING.**

Artikel 42 - 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 wd.,  
(get.) Myriam Colle**

**De Voorzitter,  
(get.) Maxine Willemsen**