

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 24 juni 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoelje, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

11. FINANCIËN-BELASTINGEN. Goedkeuring aangepast belastingreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstaand met ingang van 1 januari 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025.

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoelje, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) en 14 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

Motivering

Voorgeschiedenis

- Het college van 29 november 2013: het basisbedrag van de belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstaand wordt jaarlijks verhoogd met 4% vanaf 2014.
- Op 27 november 2018 beslist de gemeenteraad tot aanpassing van het belastingreglement "op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstaand" van 20 december 2016.
- Het college geeft op 7 december 2018 de volgende opdracht aan de dienst belastingen & inningen:
Aanpassen van het belastingreglement teneinde de vastgestelde lacune te remediëren, en dit in overleg met de dienst wonen: de bestemming als "woning", net als bij gebouwen, volgt uit de voor het pand afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.
- Het college geeft op 15 april 2019 opdracht aan de dienst belastingen & inningen om een voorstel van gewijzigd belastingreglement voor te leggen naar aanleiding van het plan van aanpak omtrent leegstaande handelspanden in het kernwinkelgebied.
- Het college beslist op 11 juni 2019 om de eerdere beslissing van het college van 29 november 2013, nl. het basisbedrag van de belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstaand jaarlijks te verhogen met 4% vanaf 2014, te herbevestigen.
- Het college verwijst op 11 juni 2019 volgend agendapunt (punt 38) naar de gemeenteraad:

Goedkeuring aangepast belastingreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstaand, met ingang van 1 januari 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025.

Feiten en context

Naar aanleiding van het plan van aanpak omtrent leegstaande handelspanden, wordt voorgesteld om het huidige éénvormige tarief voor handelspanden te differentiëren op basis van de ligging van het pand.

Leegstand en verwaarlozing heeft negatieve effecten voor de commerciële ontplooiing van het kernwinkelgebied en voor de uitstraling en imago van de stad en in het bijzonder van het kernwinkelgebied. Deze feitelijke elementen nopen tot een gedifferentieerde fiscale aanpak van de leegstand en verwaarlozing van handelspanden.

Juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur, artikel 40 §3:

De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Met behoud van toepassing van de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad om politieverordeningen vast te stellen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Argumentatie

1. Artikel 25 betreffende het tarief luidt tot op heden als volgt:

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

- aanslagjaar 2019: 4.056,00 euro

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

- aanslagjaar 2019: 27,04 euro/m² van de perceeloppervlakte, met een minimum van 4.056,00 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.

Artikel 25 wordt aangepast als volgt:

§1. Het basisbedrag van de heffing voor woningen wordt per belastbare woning vastgesteld op:4.056,00 euro

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

- 27,04 euro/m² van de perceeloppervlakte in het gebied "extra muros" met een minimum van 4.056,00 euro per belastbaar gebouw
- 50,00 euro/m² van de perceeloppervlakte in het basisgebied met een minimum van 4.056,00 euro per belastbaar gebouw
- 70,00 euro/m² van de perceeloppervlakte in het kernwinkelgebied met een minimum van 6.000,00 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.

Het kernwinkelgebied, het basisgebied en het gebied "extra muros" worden in het belastingreglement vastgesteld in artikel 1 - definities.

2. Om panden die stedenbouwkundig vergund zijn als woning, maar met een ander feitelijk gebruik, in de toekomst te kunnen opnemen op de inventaris leegstaande woningen, is het aangewezen om het belastingreglement te wijzigen in die zin dat ook de bestemming als "woning" – net als bij de gebouwen (artikel 18, §2 belastingreglement) – volgt uit de voor het pand afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen. Om dan aan een heffing leegstand te ontkomen, moet de eigenaar de stedenbouwkundige toestand van het pand regulariseren.

Artikel 18 § 1 wordt aangepast als volgt:

"De functie van de woning is deze die overeenkomt met een voor de woning of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen, melding in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen. Bij een woning 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 de woning voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden."

Financiële gevolgen

opbrengst: 440.000 euro

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad beslist het belastingreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstaand met ingang van 1 januari 2019 en voor een termijn eindigend op 31 december 2025 aan te passen. Het vorige gemeenteraadsbesluit ten deze wordt opgeheven.

Artikel 2

De gemeenteraad stelt het reglement vast als volgt:

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 artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd door artikel 46 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, in werking getreden op 23 december 2016;

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 zich een stijging voordoet van leegstaande en verwaarloosde handelspanden in het kernwinkelgebied en dat, om op een duurzame manier vestigingsmogelijkheden te creëren, het essentieel is kleinhandel te concentreren in het kernwinkelgebied om kleinhandelslinten te vermijden;

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

Overwegende dat deze 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 en in het bijzonder van het kernwinkelgebied en zal nopen tot een gedifferentieerde fiscale aanpak van de leegstand en verwaarlozing van handelspanden in het kernwinkelgebied;

Gelet op de financiële toestand van de stad;

Gelet op de noodzakelijkheid tot hernieuwing van het bestaand reglement d.d. 27 november 2018;

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. **decreet grond- en pandenbeleid:** decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
4. **VMSW:** Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
5. **SHM:** Sociale huisvestingsmaatschappij;
6. **woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, met inbegrip van kamers.
7. **kamer:** een woning waarin één of meer van volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookegelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
8. **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;
9. **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;
10. **stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken:** werken waarvoor volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd;
11. **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;
12. **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,...
13. **beveiligde zending**: een (elektronisch) aangetekende zending of een afgifte tegen ontvangstbewijs;
14. **kernwinkelgebied**:
 Adegemstraat (1-10) / Bafferstraat / Blauwhondstraat / Borzestraat / Botermarkt / Bruul / D. Boucherystraat / Geitestraat / Graaf van Egmontstraat / Grootbrug / Grote Markt / Guldenstraat / Hanswijkstraat (1-12) / Hoogstraat / Ijzerenleen / Kardinaal Mercierplein / Korenmarkt / Nauwstraat / Nieuwwerk / Onder-Den-Toren / Onze-Lieve-Vrouwestraat / Scheerstraat / Schoenmarkt / Vleeshouwersstraat / Sint-Romboutskerkhof / Steenweg / Veemarkt / Vijfhoek / Vismarkt / Wollemarkt
15. **basisgebied**: alle straten intra muros die niet in het kernwinkelgebied liggen en de ringweg, beide zijden inbegrepen
16. **extra muros**: alle straten die niet in het kernwinkel- of basisgebied liggen

2. BELASTBARE GRONDSLAG.

Artikel 2 - Met ingang van 1 januari 2019, 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. Behoort één van die zakelijke rechten in onverdeeldheid toe aan meer dan één houder dan geldt de onverdeeldheid als belastingplichtige. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door alle leden van de onverdeeldheid.
- §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 overdracht, maar is de overdrager een administratieve geldboete van 300 euro verschuldigd omwille van de laattijdige melding van de overdracht van het zakelijk recht.

Artikel 4 -De belasting is 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.

§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 VERWAARLOSDE 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.

§1. 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 twee 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.

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

Artikel 9 - De vaststelling.

- §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 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 drie maanden 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 schriftelijk verzoek van de belastingplichtige 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 of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen drie maanden 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 drie 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.

- §1. 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

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 Wooncode d.d.15 juli 1997 en latere wijzigingen 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 64 en 42 van het gemeentedecreet of het decreet houdende de Vlaamse Wooncode d.d.15 juli 1997 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 -Schraping 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. De functie van de woning is deze die overeenkomt met een voor de woning of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen, melding in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen.
Bij een woning 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 de woning voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.
- §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. 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 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 stedenbouwkundige vergunning 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 bevolkingsregister, het (langdurig) aanbieden als "te koop" of "te huur", het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen, 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, de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of improductiviteit, de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, getuigenissen en de vaststellingen ter plaatse door de onderzoeker van de stad Mechelen op basis van het technisch verslag leegstand, 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 handelsfunctie van het gebouw, het ontbreken van aangeduide openingsuren die duidelijk maken aan de consument wanneer er klanten terecht kunnen.
- §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.
- Het gebruik als tweede verblijfplaats wordt beoordeeld op basis van een plaatsbezoek en het verbruik van nutsvoorzieningen. Om als tweede verblijfplaats beoordeeld te worden, dient het waterverbruik minimum 30 m³ per jaar te bedragen, het elektriciteitsverbruik minimum 600 kWh per jaar te bedragen of het gasverbruik minimum 2.326 kWh per jaar te bedragen. Voor houders van het zakelijk recht van een woning voorzien van zonnepanelen, moet enkel het minimum water- en/of gasverbruik aangetoond worden.
- §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 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. De zakelijk gerechtigde kan binnen 30 dagen na betekening van de administratieve akte een beroepschrift indienen bij het college. De administratie registreert elk inkomend beroepschrift in de inventaris en meldt de ontvangst ervan aan de indiener van het beroepschrift.

- § 2. De administratie toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:
- het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van § 3;
 - het beroepschrift gaat niet uit van een zakelijk gerechtigde of zijn rechtsgeldige vertegenwoordiger;
 - het beroepschrift is niet ondertekend.

Als de administratie vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

- § 3. Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- 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, met dien verstande dat de vaststelling van de leegstand betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

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 indiener dient bij het beroepschrift de overtuigingsstukken te voegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

- § 4. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaar. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

- § 5. 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 bewoond, te rekenen vanaf de datum van bewoning. De ingebruikname moet door de belastingplichtige worden gemeld aan de dienst Wonen via een beveiligde zending. De administratie kan steeds een tussentijds plaatsbezoek uitvoeren. Indien tijdens deze tussentijdse controle wordt vastgesteld dat de woning niet bewoond wordt, dan wordt de procedure van schrapping stopgezet.

Indien de melding van de ingebruikname meer dan 6 maanden na datum van de effectieve ingebruikname wordt gemeld aan de administratie, wordt zo snel als mogelijk een plaatsbezoek uitgevoerd. Het effectief gebruik zal onder meer blijken uit de inschrijving in het Bevolkingsregister en na een plaatsbezoek. Bij het plaatsbezoek wordt de eigenaar verzocht om facturen van gas en

elektriciteit van de laatste 6 maanden voor te leggen. De datum van het plaatsbezoek geldt als schrappingdatum indien er effectief bewoning werd vastgesteld en de nodige bewijsstukken werden voorgelegd.

- §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. De ingebruikname moet door de belastingplichtige worden gemeld aan de dienst Economie. De periode van 6 maanden begint te lopen vanaf het moment van vaststelling door de administratie via een plaatsbezoek. Na 6 maanden wordt opnieuw een plaatsbezoek uitgevoerd. Wanneer blijkt dat het gebouw nog steeds in gebruik is volgens de functie, dan wordt het geschrapt op datum van de eerste controle. De administratie kan steeds een tussentijds plaatsbezoek uitvoeren. Indien tijdens deze tussentijdse controle wordt vastgesteld dat het gebouw niet in gebruik is, dan wordt de procedure van schrapping stopgezet.
- §3. 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.
- §4. Indien een plaatsbezoek wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de aanvraag tot schrapping automatisch verworpen en blijft de woning en/of het gebouw geïnventariseerd.
- §5. Het college geeft de houder van het zakelijk recht of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen twee maanden na het verloop van de 6 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 drie 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.

9. BEREKENING VAN DE HEFFING.

Artikel 25 -§1. Het basisbedrag van de heffing voor woningen wordt per belastbare woning vastgesteld op: 4.056,00 euro

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

- 27,04 euro/m² van de perceeloppervlakte in het gebied extra muros met een minimum van 4.056,00 euro per belastbaar gebouw.
- 50,00 euro/m² van de perceeloppervlakte in het basisgebied met een minimum van 4.056,00 euro per belastbaar gebouw.
- 70,00 euro/m² van de perceeloppervlakte in het kernwinkelgebied met een minimum van 6.000,00 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. Indien het zakelijk recht van een woning en/of gebouw wordt overgedragen tijdens de periode van vrijstelling, zoals bepaald in artikel 27, 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.

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

§6. Indien de stedenbouwkundige vergunning niet wordt verleend, zoals bepaald in artikel 29bis, dan vervalt de vrijstelling en wordt aan de belastingplichtige een heffing opgelegd gelijk aan de som van de heffingsbedragen die de overdrager verschuldigd zou zijn voor de reeds opgenomen periode van de vrijstelling.

10. VRIJSTELLINGEN.

Artikel 26 -§1. Een vrijstelling van de heffing kan enkel en alleen worden aangevraagd door middel van een daartoe bestemd (digitaal) aanvraagformulier.

§2. Bij opname in de inventaris moet de aanvraag voor vrijstelling van de heffing aangetekend of tegen ontvangstbewijs bij stad Mechelen worden ingediend binnen de 4 maanden na het betekenen van de administratieve akte van de vaststelling van de leegstand van een woning of gebouw en/of de verwaarlozing van een woning of gebouw en/of binnen de 4 maanden na het betekenen van de opname van de woning of het gebouw op de inventaris van woningen en/of gebouwen die worden beschouwd als onbewoond of ongeschikt, zo niet is een administratieve geldboete van 300 euro verschuldigd.

§3. De daaropvolgende jaren moet de vrijstellingsaanvraag aangetekend of tegen ontvangstbewijs bij stad Mechelen worden ingediend vóór het verstrijken van de toepasselijke inventarisatiedatum, zo niet is een administratieve geldboete van 300 euro verschuldigd.

§ 4. Wanneer een vrijstelling wordt aangevraagd en deze blijkt onvolledig ingediend te zijn, moet deze, binnen de maand te rekenen vanaf de datum van de initiële vrijstellingsaanvraag, volledig ingediend zijn, zo niet is een administratieve geldboete van 300 euro verschuldigd.

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

§1. Er wordt een vrijstelling van de heffing, zoals bepaald in artikel 25, verleend gedurende een periode van 2 jaar vanaf het moment van overdracht van het zakelijk recht en dit aan de belastingplichtige 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 belastingplichtige die zijn beschermde woning/gebouw minder dan 5 jaar in bezit heeft.

§2. Indien het zakelijk recht binnen deze vrijstellingsperiode wordt overgedragen, dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijk recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 25 §4.

§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 voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

Er wordt een bijkomende vrijstelling van 3 jaar verleend aan sociale huisvestingsmaatschappijen op voorwaarde dat ze aantonen dat ze een volledig renovatiedossier voor de geïnventariseerde woningen hebben ingediend bij de VMSW. De vrijstelling gaat in op datum van ontvangst van de bewijsstukken van het renovatiedossier op de administratie.

Artikel 29 -Vrijstelling voor renovatie.

§1. Er wordt in een periode van tien jaar aan de belastingsplichtige éénmaal een vrijstelling van maximaal 4 jaren gegeven voor de renovatie van de woning en/of het gebouw, waarbij de problematische situatie ten gronde wordt aangepakt. Binnen de renovatieperiode kan slechts een onderbreking van één jaar worden toegestaan waarin er geen renovatiewerken worden uitgevoerd. De overige periodes moeten aansluitend opgenomen worden. De werken moeten met andere woorden uiterlijk binnen de 5 jaar uitgevoerd zijn. Binnen het jaar waarin er geen werken worden uitgevoerd is de heffing verschuldigd zoals bepaald in artikel 25.

§2. De geplande renovatiewerken dienen aangetoond te worden aan de hand van ofwel een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning voor vergunningsplichtige werken, ofwel een renovatienota voor niet-vergunningsplichtige werken.

De stedenbouwkundige vergunning moet aangevuld worden met een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht. Uit deze documenten moet duidelijk blijken dat de problematische situatie ten gronde zal worden aangepakt. De termijnen van de stedenbouwkundige vergunning moeten gerespecteerd worden. Bij panden waar renovatiewerken zonder vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd, moet het pand binnen de twee jaar na inventarisatiedatum wind- en waterdicht zijn.

§3. De vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat de werken ook effectief worden uitgevoerd. Daarom wordt de vrijstelling verleend in schijven van één jaar.

§4. De eerste schijf gaat in:

- in het jaar van de aanvraag: via het aanvraagformulier en gaat in vanaf de datum van inventarisatie;
- in de daaropvolgende jaren: op de eerstvolgende inventarisatiedatum na datum van ontvangst op de administratie van ofwel de stedenbouwkundige vergunning en het gedetailleerd tijdschema, ofwel de volledige renovatienota.

§5. De aanvraag van de tweede, de derde en de vierde schijf moet ingediend worden met het aanvraagformulier aan de administratie. In deze gemotiveerde vraag wordt onder andere een gedetailleerde stand van zaken en planning van de werken opgenomen. Deze stand van zaken wordt onder andere aangetoond aan de hand van foto's en facturen.

§6. De aanvraag van de tweede schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de eerste schijf verstrijkt indien de tweede schijf aansluit op de eerste. Om voor de tweede schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van

zaken blijken dat de werken gestart zijn zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de tweede schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken nog niet zijn gestart, dan wordt de tweede schijf geweigerd.

- §7. De aanvraag van de derde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de tweede schijf verstrijkt indien de derde schijf aansluit op de tweede. Om voor een derde schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de derde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de toekenning van de derde schijf geweigerd.
- §8. De aanvraag van de vierde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de derde schijf verstrijkt indien de vierde schijf aansluit op de derde. Om voor een vierde schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de vierde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de toekenning van de vierde schijf geweigerd.
- § 9. Indien de vrijstelling niet tijdig wordt aangevraagd, is een administratieve geldboete van 300 euro verschuldigd.
- § 10. Indien een plaatsbezoek tot vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een tweede, derde of vierde schijf automatisch geweigerd.
- §11. 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 nog leegstaan, krijgen aansluitend een extra vrijstelling van één jaar voor het wegwerken van de leegstand.

Artikel 29bis - Vrijstelling wegens het indienen van een volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

- §1. Er wordt een vrijstelling van heffing verleend van zodra de belastingplichtige een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door een ambtenaar van de bouwdienst, voorlegt.

§2. De vrijstelling eindigt op het moment dat er een beslissing is omtrent de aanvraag.

- §3. Indien de vergunning niet wordt verleend, dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijk recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 25 §6.

- §4. Indien de vergunning wordt verleend, kan de belastingplichtige aansluitend de vrijstelling zoals beschreven in artikel 29, aanvragen.

Artikel 30 -Extra vrijstelling voor de renovatie van een beschermd monument.

- §1. Voor de renovatie van een beschermd monument kan een extra vrijstelling worden gegeven van maximaal 1 jaar, op voorwaarde dat de belastingplichtige vóór de aanvang van de werken aan de hand van duidelijke bewijsstukken kan aantonen dat door het specifiek karakter van de renovatie een renovatietermijn van 4 jaar niet volstaat.
- §2. De aanvraag van de vijfde schijf moet ingediend worden uiterlijk een maand voor de vierde schijf verstrijkt. Om voor de vijfde schijf in aanmerking te komen, moet uit de stand van zaken blijken dat de werken uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of het gedetailleerd tijdschema. De toekenning van de vijfde schijf kan worden voorafgegaan door een plaatsbezoek van de administratie ter controle. Indien blijkt uit de stand van zaken of uit het verslag van het plaatsbezoek dat de werken niet uitgevoerd worden zoals gepland in de renovatienota of in het gedetailleerd tijdschema, dan wordt de verlenging geweigerd.
- §3. Indien een plaatsbezoek ter vaststelling van de voortgang van de werken wordt geweigerd of indien aan de administratie geen toegang wordt verleend tot de woning en/of het gebouw, dan wordt de toekenning van een vijfde schijf automatisch geweigerd.

Artikel 31 -Vrijstelling voor verblijf in een woon- en verzorgingsinstelling.

Er wordt een vrijstelling van heffing van 5 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'.

Artikel 32 -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 op het moment van de opstart van de procedure. De houder van het zakelijk recht is vrijgesteld zolang hij aan die voorwaarden voldoet.

Artikel 33 -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 33bis – 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 stedenbouwkundige vergunning 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 34 -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 voor woningen en/of gebouwen waarvan het effectief gebruik onmogelijk is omwille van een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik, tot 1 jaar na het einde van de onmogelijkheid.
- §3. Bij deze aanvraag moeten stukken zijn gevoegd op basis waarvan de stand van zaken van het strafrechtelijk onderzoek of de gerechtelijke procedure kan worden afgeleid.

Artikel 34bis - 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.

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.

Artikel 34ter - Vrijstelling wegens het aanvragen van de schrapping van leegstaande woningen en/of gebouwen.

- §1. Er wordt een vrijstelling van de heffing, zoals bepaald in artikel 25, automatisch verleend gedurende een periode van 6 maanden vanaf het moment van het eerste plaatsbezoek.
- §2. De vrijstelling eindigt op het moment dat er een beslissing is omtrent de schrapping.
- §3. Indien de schrapping niet wordt verleend, dan vervalt de vrijstelling en moet de houder van het zakelijke recht een heffing betalen zoals bepaald in artikel 25.

Artikel 35 - 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 vanaf:
- de datum van inventarisatie in het eerste jaar van opname;
 - op de eerstvolgende inventarisdatum, in de daaropvolgende inventarisjaren; en dit na datum van ontvangst van de aanvraag tot vrijstelling omwille van het toelaten van tijdelijk gebruik van het leegstaand gebouw.

- §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 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 opsomming is niet-limitatief). 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.

Het eerste jaar na de vrijstelling betaalt de houder van het zakelijk recht van het gebouw de minimum heffing, zoals bepaald in artikel 25 §2. Het tweede jaar na de vrijstelling valt de houder van het zakelijk recht terug op de oorspronkelijke heffingsplicht zoals vermeld in artikel 25 §3.

De vrijstelling wordt slechts éénmaal toegekend voor een gebouw per lopende procedure.

Artikel 36 – 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.

Onder een vrij beroep verstaat men elke zelfstandige beoefenaar van een dienstverlenend intellectueel beroep, waarbij de dienstverlening hoofdzakelijk uit een intellectuele prestatie bestaat, er een belangrijke voorafgaande opleiding en permanente vorming vereist is, de beoefenaar een persoonlijke verantwoordelijkheid draagt, de dienstverlening gebeurt zowel in het belang van de cliënt als het algemeen belang en de beroepsuitoefening onderworpen is aan een deontologie.

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.

Artikel 37 -§1. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals beschreven in artikel 27 tot en met artikel 36 dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

§2. De administratie vermeldt de begin- en einddatum van de vrijstelling in de inventaris. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht binnen drie maanden 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.

11. INKOHIERING EN REGELING VAN GESCHILLEN.

Artikel 38 -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 39 - §1. Woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als onbewoonbaar, ongeschikt of verwaarloosd overeenkomstig de bepalingen van het belastingsreglement op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig, leegstaand of onafgewerkt zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 februari 2008, en die op 31 december 2009 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen op de inventarissen met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum.

Woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als leegstaand overeenkomstig de bepalingen van het belastingsreglement op woningen en/of

gebouwen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd of leegstaand of onafgewerkt zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 februari 2008, en die op 31 december 2009 nog niet zijn geschrapt, blijven opgenomen op de inventaris met behoud van de oorspronkelijke inventarisatiedatum, overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk 2 van titel 3 van het decreet grond- en pandenbeleid en het besluit houdende nadere regels betreffende het leegstandsregister. Gebouwen en/of woningen die in de gemeentelijke inventaris 'leegstand' op 31 december 2009 zijn opgenomen en die niet voldoen aan de leegstandscriteria, vermeld in afdeling 2 van hoofdstuk 3 titel 2 van het decreet grond- en pandenbeleid, worden geschrapt van de inventaris.

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 en 7 tot 9bis van het Wetboek van inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover zij met name niet de belastingen op de inkomsten treffen.

- §2. De woningen en/of gebouwen die werden geïnventariseerd als onafgewerkt worden geschrapt op 1 januari 2010.
- §3. De woningen en/of gebouwen die op 1 januari 2010 in de inventaris van leegstand zijn opgenomen, worden ook opgenomen in het leegstandsregister.
- §4. Woningen die door het Vlaams Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.
- §5. De schorsingen die door het Vlaams Gewest werden toegekend aan de woningen die vóór 1 januari 2010 door het Vlaams Gewest zijn geïnventariseerd, blijven voor deze woningen gelden na 1 januari 2010.

13. SLOTBEPALING.

Artikel 40 -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.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 26 juni 2019


Fabienne Blavier
voorzitter