

Belasting op de leegstand.

(Goedgekeurd door de gemeenteraad van Mesen in zitting van 30 december 2019, en, gewijzigd op 30 november 2020)

Artikel 1 : Definities.

De volgende begrippen worden gebruikt:

1. administratie : de administratieve eenheid binnen de gemeentelijke administratieve eenheid die door het gemeentebestuur wordt belast met het beheer van het leegstandsregister bedoeld in artikel 4.
2. gebouw : elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.
3. woning : elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, vermeld in artikel 2, § 1, 31°, van het decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
4. registratiedatum : de datum waarop het gebouw en/of woning voor de eerste maal in het leegstandsregister wordt opgenomen.
5. leegstaand gebouw : *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 12 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 uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. 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.
Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont, en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.*
6. leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie of hetzij elke andere door bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet – occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.
7. renovatieplan : een door de administratie goedgekeurde nota die bestaat uit
 - een schets van de woning/het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
 - een volledige opsomming en beschrijving van de geplande werken;
 - een raming van de kosten;
 - foto's van de te renoveren delen van de woning/het gebouw.

8. leegstandsregister : het gemeentelijk register van leegstaande woningen en/of gebouwen, opgemaakt en geactualiseerd op grond van artikel 2.2.6. van het grond- en pandendecreet en zijn uitvoeringsbesluiten
9. beroepsinstantie: Het college van burgemeester en schepenen.
10. leegstand bij nieuwbouw: Een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie.
11. zakelijk gerechtigde: De houder van één van de volgende zakelijke rechten:
 - a) de volle eigendom;
 - b) het recht van opstal of van erfpacht;
 - c) het vruchtgebruik

Artikel 2 : Belastbare grondslag

§ 1. Voor een termijn die ingaat op 1 januari 2020 en eindigt op 31 december 2025 wordt een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op woningen en gebouwen die voorkomen op het gemeentelijke leegstandsregister gedefinieerd in artikel 1.8.

De gemeentebelasting wordt gevestigd vanaf de datum van opname in het leegstandsregister.

§ 2. Zolang het leegstand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt.

Artikel 3 : Belastingsschuldige

§1 Als belastingsschuldige wordt beschouwd de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een woning en/of gebouw opgenomen op het gemeentelijke register:

- 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 persoon dan geldt de onverdeeldheid als belastingsschuldige. De leden van de onverdeeldheid zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van het verschuldigde bedrag.

§ 3 Degene die het zakelijk recht zoals bedoeld in §1 overdraagt, is verplicht om binnen de maand na het verlijden van de akte, per aangetekend schrijven aan de administratie een kopie van de notariële akte over te maken. Deze kopie bevat minstens volgende gegevens:

- naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht;
- datum van de akte, naam en standplaats van de notaris;
- nauwkeurige aanduiding van de overgedragen woning of gebouw.

Bij ontstentenis van deze kennisgeving kennisgeving wordt de overdrager van een zakelijk recht, zoals bedoeld in §1, als belastingsschuldige beschouwd voor de eerstvolgende belasting die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Artikel 4 : Registratie

§ 1 De administratie houdt een gemeentelijk leegstandsregister bij, zoals gedefinieerd in artikel 1.8. Het leegstands-register bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- 1° een lijst "leegstaande gebouwen";
- 2° een lijst "leegstaande woningen".

In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen:

- 1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;
- 3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);
- 4° het nummer en de datum van de administratieve akte;
- 5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden in overeenstemming met artikel 2.2.6 van het decreet van grond- en pandenbeleid;

- § 2 Gebouwen/woningen die voorkomen op de gewestelijke inventaris van woningen die beschouwd worden als ongeschikt/onbewoonbaar kunnen niet opgenomen worden op het gemeentelijke leegstandsregister;
- § 3 Gebouwen/woningen die voorkomen op het gemeentelijke leegstandsregister kunnen later opgenomen worden op de gewestelijke inventaris ongeschikt/onbewoonbaar.
- § 4 Een woning/ gebouw dat voorkomt op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of op het register van leegstaande woningen en/ of gebouwen kan tegelijk worden opgenomen op het register van verwaarloosde woningen en/of gebouwen. En omgekeerd.

Artikel 5 : Inventarisatiedatum

De registratie van de leegstaande woningen en/of gebouwen gebeurt op datum van de opmaak van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand.

Artikel 6 : Wijze van inventarisatie van leegstaande en onafgewerkte woningen en gebouwen

- § 1 De controleambtenaren zijn bevoegd om leegstand van een gebouw en/of woning te onderzoeken en in een administratieve akte vast te stellen.
De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden 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.
- § 2 Indien als gevolg van een beslissing een gebouw en/of woning wordt opgenomen op het register, wordt dit vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte. De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als registratiedatum.
- § 3 De gemeente stelt de zakelijk gerechtigde(n) per aangetekende zending in kennis van de opname in het leegstandsregister.

De kennisgeving bevat:

- De administratieve akte.
- Informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister.
- Informatie over de mogelijke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister
- Informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

- Informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

§ 4 Het vermoeden van leegstand van woningen en gebouwen gebeurt op basis van minstens één vaststelling:

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- het aanbieden als “te huur” of “te koop”;
- het vermoeden van een zo laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie of het normale gebruik van het gebouw kan worden uitgesloten;
- het vermoeden van het gebruik van een woonentiteit als domiciliewoning;
- de aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing naar aanleiding van een leegstand of non-productiviteit;
- het niet effectief benutten van meer dan 50% van de totale oppervlakte;
- getuigenissen;
- vaststellingen op het openbaar domein, enz.
- er zijn geen nutsaansluitingen

Alle elementen worden opgenomen in de administratieve akte tot vaststelling van de leegstand.

Artikel 7 : Betwistingen registratie leegstand

§ 1 Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 6 § 3, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de opname in het leegstandsregister met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat een leegstaand gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt.

Het beroep wordt per aangetekende zending betekend. Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de aangetekende zending gehanteerd.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd

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 raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§ 2 De beroepsinstantie 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 het met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per aangetekende zending betekend.

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

§ 3 Indien de opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijke gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte.

Artikel 8 : Schrapping

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie (artikel 1, 5) aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie (artikel 1, 6).

Artikel 9 : Vrijstellingen

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 3, kan volgende vrijstellingen bekomen mits schriftelijke aanvraag en vergezeld van de nodige bewijsstukken:

1° Vrijstelling voor de eigenaar (bewoner) zonder andere woning.

Voorwaarde:

- de eigenaar is de laatste bewoner van het geïnventariseerd pand en woont er niet meer wegens verblijf in een erkend tehuis of een psychiatrische instelling of zich in een vergelijkbare situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen
- en hij bezit geen andere woning.

Deze vrijstelling geldt voor een termijn die ingaat op maximaal 3 jaar.

2° Vrijstelling voor onteigening.

Voorwaarde:

- de woning en/of het gebouw ligt binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- de woning en/of het gebouw kan geen voorwerp meer uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning of een renovatieplan omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

De vrijstelling geldt tot aan de effectieve onteigening.

3° Vrijstelling voor beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Voorwaarde:

- het pand is beschermd krachtens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen.
- en de bevoegde overheid heeft een ingediend dossier voor een restauratiepremie ontvankelijk bevonden, of een attest afgeleverd dat het pand in de huidige toestand mag blijven.

Deze vrijstelling geldt zolang het restauratiedossier loopt, of zolang het attest geldt.

4° Vrijstelling als het pand door een ramp getroffen is

Voorwaarde:

Het pand is beschadigd en onbruikbaar geworden door een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar.

Deze vrijstelling geldt tot twee jaar na datum van de ramp.

5° Vrijstelling wegens bijzondere gevallen van overmacht.

Voorwaarde:

- Het effectieve gebruik van het pand is onmogelijk door een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of andere strafrechtelijke procedures – los van verzegeling – die er voor zorgen dat het gewoonlijk gebruik van de woning/het gebouw onmogelijk is.
- Een omstandigheid die buiten het bereik van de menselijke wil gelegen is en die derhalve noch voorzien, noch vermeden kon worden.

Deze vrijstelling geldt tot 2 jaar na het einde van de onmogelijkheid van het effectief gebruik.

6° Vrijstelling indien de houder van het zakelijk recht:

- een sociale huisvestingsmaatschappij is, die door de VMSW erkend is;
- een andere sociale woonorganisatie is;
- een autonoom gemeentebedrijf is;
- de gemeente, het OCMW of een intergemeentelijke vereniging is.

7° Vrijstelling voor nieuwe eigenaar.

Indien de nieuwe eigenaar minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning op voorwaarde dat :

- in de loop van de vrijstellingsperiode periode geen nieuwe overdracht plaatsvindt,
- en binnen de vrijstellingsperiode het pand uit de inventaris wordt geschrapt, of intussen een andere vrijstellingsperiode van toepassing is.

Deze vrijstelling geldt vanaf het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

8° Vrijstelling voor renovatiewerken.

Voorwaarde:

- of het voorleggen van een goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning afgeleverd maximum 2 jaar in het jaar voorafgaand aan het leegstandsjaar tot en met het 31 december van het leegstandsjaar waarop de belasting betrekking heeft. Dit voor renovatiewerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning vereist is;
- of het voorleggen van een renovatieplan waarvan de werken gestart zijn in het jaar waarop de leegstandsbelasting betrekking heeft;

Deze vrijstelling is eenmalig en geldt voor het jaar waarop de belasting betrekking heeft en het daaropvolgend jaar.

Ingeval van niet bewoning binnen de gestelde termijn kan verlenging van deze termijn aangevraagd worden mits een gemotiveerde aanvraag vóór het verstrijken van de vrijstellingstermijn.

Artikel 10 : Berekening van de belasting

§ 1 Het bedrag van de initiële belasting wordt vastgesteld op 130 euro per strekkende meter gevellengte van de woning of het gebouw.

Als gevellengte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de gebouwen of van de woningen op de straatzijde.

De belastbare lengte wordt steeds in volle meter uitgedrukt. De gedeelten kleiner dan de halve meter worden weggelaten; de gedeelten gelijk aan of boven een halve meter worden aangerekend als volle meter.

Wanneer de woning of het gebouw paalt aan twee of meer straten, zal als grondslag voor de belastingberekening de helft van de som van de gevellengten van elk der straatzijden in aanmerking genomen worden.

§ 2 De minimaanslag per woning of gebouw bedraagt 1.300 euro.

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

Het bedrag van de initiële belasting vermenigvuldigd met x, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw of de woning zonder onderbreking opgenomen is in het gemeentelijke register. x mag niet meer bedragen dan 4.

§ 4 Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op het register staat wordt her berekend bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of woning.

Artikel 11 : Inkohiering

§ 1. De aanslag gebeurt op basis van de gegevens waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt.

§ 2. De belasting wordt ingevorderd bij middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

§ 3. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

§ 4. Indien na het versturen van een eerste aanmaning de belasting nog niet werd betaald, wordt vanaf de tweede aanmaning een administratieve kost aangerekend van 15,00 euro bovenop de verschuldigde belasting.

Artikel 12 : Bezwaar tegen belasting

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger of rechtsopvolger kan bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

De indiening en de behandeling van het bezwaar gebeurt volgens de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 13. ...

Artikel 14

Dit reglement wordt ter kennis gebracht van de toezichthoudende overheid.

Artikel 15

Het reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 285 t/m 288 van het Decreet Lokaal Bestuur.