

BEKENDMAKING

De Burgemeester van de Stad Harelbeke maakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet bekend dat de gemeenteraad op 20 november 2017 het hierna vermelde besluit heeft genomen:

Gemeentelijke belasting op woningen, kamers en gebouwen, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Aanslagjaren 2018 en 2019. Vaststelling.

Datum van bekendmaking op de website van de stad: 24 november 2017

De tekst van deze beslissing luidt als volgt:

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen zowel feitelijk als juridisch:

1.

De gemeenteraad keurde op 12.07.2010 het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand goed. Het reglement gold voor onbepaalde duur en gaf uitvoering aan de artikelen 2.2.6 t.e.m. 2.2.9 van het decreet betreffende het gronden- en pandenbeleid van 27.03.2009 en het besluit van de Vlaamse regering (BVR) van 10.07.2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 02.04.1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

2.

Op 17.06.2013 hechtte de gemeenteraad zijn goedkeuring aan de gemeentelijke belasting op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Een wijziging van dit belastingreglement werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 20.01.2014. Het belastingreglement geldt voor de aanslagjaren 2013 tot en met 2017.

3.

De gemeenteraad keurde op 10.05.2010 de samenwerkingsovereenkomst met statutaire draagkracht goed voor de interlokale vereniging wonen Deerlijk, Harelbeke Kuurne en Lendeledede (Woonwijs). De overeenkomst geldt voor onbepaalde duur.

De gemeenteraad keurde op 16.01.2017 een subsidieaanvraag goed voor de periode oktober 2017 - december 2019 en ging ook akkoord met de verdere deelname aan de interlokale vereniging wonen.

4.

Het decreet van 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, B.S. 13.12.2016, dat op 23.12.2016 in werking trad, schrapte de artikels 2.2.7

t.e.m. 2.2.9 betreffende leegstand in het decreet betreffende het grond en- en pandenbeleid (afgekort GPD). Hierdoor verloor ook het aangehaalde besluit van 10.07.2009 zijn rechtsgrond.

5.

De gemeenteraad stelde op 20.11.2017 onder de titel "Inventarisatiereglement leegstand" het gemeentelijk reglement op de inventarisatie van leegstaande woningen, kamers en gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand opnieuw en voor onbepaalde duur vast.

6.

Het financieel belang van de stad en de verder noodzakelijke strijd tegen de leegstand van woningen, gebouwen en kamers vereisen het behoud van deze belasting gedurende de in het dispositief aangehaalde periode.

Er mag worden aangenomen dat het behoud van deze belasting zal leiden tot een activering van leegstaande woningen, gebouwen en kamers en zodoende ervoor zal worden gezorgd dat de verkoopprijzen en huurprijzen van woningen, gebouwen en kamers binnen redelijke perken blijven.

7.

Omwille van de kenbaarheid van het reglement en de rechtszekerheid wenst de gemeenteraad het belastingreglement leegstand zo weinig mogelijk aan te passen.

Volgende aanpassingen worden echter om de aangehaalde redenen voorgesteld:

- De term "*Elke andere woongelegenheden*" (zijnde een studio of een appartement in een groter gebouw) werd geschrapt omdat dit sowieso, zowel voor het inventarisatiereglement als het belastingreglement, toch een woning is.
- Er wordt consequent overal gesproken over een woning, een gebouw of een kamer. Aangezien een studentenkamer ook een kamer is in de zin van het inventarisatiereglement en het belastingreglement wordt enkel nog de term kamer gebruikt.
- Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat enkel bij de volledige overdracht van een zakelijk recht de termijnen van twaalf maanden dat een gebouw, woning of kamer op de inventaris staat, tot nul wordt herleid. Dit gebeurt om te voorkomen dat voor één belast goed ten opzichte van verschillende gerechtigden verschillende tarieven zouden moeten worden gehanteerd.
- In art. 3 par. 4 en art. 4 par. 2, 4. wordt de zinssnede "*Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament*" geschrapt. Reden daartoe is dat men erflaters die bij leven hun nalatenschap via schenking willen regelen, wat het effect op de leegstandsheffing betreft, gelijk wil behandelen met erflaters die dit niet willen doen.
- Er werd rekening gehouden met de terminologie in functie van de inwerkingtreding van het omgevingsvergunningsdecreet.
- De vrijstelling van 1 aanslagjaar voor woningen die het voorwerp uitmaken van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode blijft behouden, ondanks de schrapping van de decretale grondslag in het grond- en pandendecreet. In de panden die voorwerp uitmaken van het sociaal beheersrecht, worden door de verkrijger van het beheersrecht immers werkzaamheden uitgevoerd met als doel het pand op korte termijn te kunnen verhuren. De verkrijger van het sociaal beheersrecht mag het pand wel beheren,

maar is geen eigenaar en kan bijgevolg geen gebruik maken van de vrijstelling voor nieuwe eigenaars.

- Het college stelt vast dat gebouwen en woningen met hoge of middelhoge locuswaarde eerst nog langs de kwaliteitscommissie bouwkundig erfgoed moeten in functie van hetgeen wordt aangevraagd. Dit kan aanleiding geven tot diverse behandelingen in de commissie Objectief is er dus, naar de mening van het college, meer tijd nodig om tot een (ver)bouwdossier te komen. Bijgevolg stelt het college aan de gemeenteraad voor in dit geval een bijkomende vrijstelling van een jaar te voorzien, mits het indienen van een dossier bij de kwaliteitscommissie bouwkundig erfgoed.
- Voor de sociale bouwmaatschappijen is het college van oordeel dat de procedure om al of niet te beslissen tot renovatie en het opvragen van subsidies objectief een langere procedure is dan deze te doorlopen door een particulier. Bijgevolg stelt het college ook hier aan de gemeenteraad voor, wanneer de bouwmaatschappij kan aantonen ten opzichte van de subsidiërende en beoordelende instantie het nodige te hebben gedaan voor renovatie of subsidie, een bijkomende vrijstelling van een jaar te voorzien.
- Er wordt nu expliciet bepaald dat na een volledige overdracht van het zakelijk recht de nieuwe zakelijk gerechtigde opnieuw gebruik kan maken van alle bovenvermelde vrijstellingen.
- Er wordt nu expliciet bepaald dat een vrijstelling van de belasting slechts kan worden aangevraagd bij de administratie, ten vroegste vanaf 1 januari van het aanslagjaar waarin men heffingsplichtig wordt.
- Op aanraden van het agentschap binnenlands bestuur worden de vrijstellingstermijnen uitgedrukt in aanslagjaren in plaats van in jaren of periodes.

8.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 43 par. 2, 2° van het gemeentedecreet.

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen:

- de gecoördineerde grondwet in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 170 par. 4;
- het gemeentedecreet in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 42, artikel 43 par. 2, 2° en 15° en artikel 186;
- het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen zoals van kracht;
- het decreet van 14.10.2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- het inventarisatiereglement leegstand, goedgekeurd door de gemeenteraad op ...(datum)... en de wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen waarnaar dit reglement verwijst.

Om deze redenen;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met unanimiteit;

BESLUIT:

Art. 1: De gemeenteraad keurt onder de titel "Gemeentelijke belasting op woningen, kamers, en gebouwen opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Aanslagjaren 2018 en 2019" onderstaand belastingreglement goed.

a.

GEMEENTELIJKE BELASTING OP WONINGEN, KAMERS EN GEBOUWEN OPGENOMEN IN HET GEMEENTELIJK LEEGSTANDSREGISTER

Artikel 1: Algemene bepalingen

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2018 en 2019 een jaarlijkse gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen en kamers die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig de toepasselijke decretale en wettelijke bepalingen.

§ 2. De definities uit het inventarisatiereglement leegstand van...(datum)... en de wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen waarnaar dit inventarisatiereglement verwijst zijn van toepassing.

Voor de toepassing van dit belastingreglement hebben de navolgende begrippen de hierna weergegeven inhoud:

Renovatienota: een nota die bestaat uit:

1. Een overzicht van welke werken, stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtig, vrijgesteld of niet-meldingsplichtig, worden uitgevoerd.
2. Een gedetailleerd tijdschema waarin wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd en waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal drie jaar een woning of gebouw gebruiksklaar wordt gemaakt.
3. Een gedetailleerd bestek van een geregistreerd aannemer of van de belastingplichtige indien hij zelf de werken zal uitvoeren.
4. Plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte en, indien van toepassing, een akkoord van de mede-eigenaars.

§ 3. De belasting voor een leegstaande woning, een leegstaand gebouw of een leegstaande kamer is verschuldigd op 01.06 van het aanslagjaar, op voorwaarde dat die woning, dat gebouw of die kamer gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden, bij toepassing van een vorig of het huidig gemeentelijk inventarisatiereglement, is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

§ 4. Zolang het leegstaand gebouw of de leegstaande woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de belasting van het aanslagjaar verschuldigd op 01.06 van het aanslagjaar.

Artikel 2: Belastingplichtige

§ 1. De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw, de leegstaande woning of de leegstaande kamer op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§ 2. Ingeval van mede-eigendom zijn de mede-eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Ingeval er meerdere andere houders zijn van het zakelijk recht zijn deze eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld

§ 3. In geval van overdracht van het zakelijk recht stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het nieuwe zakelijk recht er voorafgaandelijk van in kennis dat het goed is opgenomen in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 3: berekening van de belasting

§ 1. De belasting bedraagt bij een eerste aanslag:

- 1200 € voor een leegstaand gebouw en een leegstaande woning;
- 100 € voor een kamer

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

De belasting vermenigvuldigd met het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking opgenomen is op de gemeentelijke inventaris. De belasting kan maximaal 4800 € bedragen voor een gebouw of woning en 400 € voor een kamer.

§ 3. De bedragen van de belasting worden bepaald met inachtnaam van de voor de berekening van de belasting relevante duur, zonder dat de duur van de al bekomen vrijstelling – wat betreft de bepaling van het bedrag van de belasting – opnieuw in rekening kan worden gebracht. Zodoende dient in geval van eerdere vrijstelling en latere belasting het tarief verbonden aan de gehele leegstandstermijn te worden toegepast.

§ 4. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw, woning of kamer op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij volledige overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning.

Dit geldt niet voor overdrachten aan:

- a. vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.
- b. Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

Artikel 4: Vrijstellingen

§ 1. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1. de belastingplichtige die zakelijk gerechtigde is van één enkele woning of kamer, bij uitsluiting van enige andere woning, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.
2. de belastingplichtige die (mede)eigenaar en de laatste bewoner van een belastbare woning of kamer is:
 - a. en in een erkende ouderenvoorziening verblijft.
De vrijstelling kan voor maximaal 4 opeenvolgende aanslagjaren worden toegekend.
 - b. of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of in een erkend revalidatiecentrum.
Deze vrijstelling kan voor maximaal 4 opeenvolgende aanslagjaren worden

toegekend.

3. *de belastingplichtige die beperkt is in zijn of haar handelingsbekwaamheid ingevolge een gerechtelijke beslissing met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.*
4. *de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van de woning, de kamer of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op de overdracht van het zakelijk recht.*

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- a. *vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert.*
- b. *Vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.*

§ 2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. *gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.*
2. *geen voorwerp meer kan uitmaken van een (omgevings-)vergunning voor stedenbouwkundige activiteiten omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.*
3. *krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.*
4. *deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.*
5. *in het actieplan bouwkundig erfgoed (thans goedgekeurd in de gemeenteraad van 11.09.2017), aangeduid is als bouwkundig erfgoed met een hoge of middelhoge locuswaarde en mits het indienen van een dossier bij de beoordelingscommissie, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.*
6. *vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor:*
 - *het aanslagjaar van de datum van de ramp, indien de ramp gebeurt voor 01.06 van het aanslagjaar.*
 - *het aanslagjaar volgend op de datum van de ramp, indien de ramp gebeurt na 01.06 van het aanslagjaar*
7. *onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure.*

De vrijstelling geldt vanaf:

 - *het aanslagjaar van de start van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien de deze datum valt voor 01.06 van het aanslagjaar.*
 - *het aanslagjaar volgend op de start van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien deze datum valt na 01.06 van het aanslagjaar*

De vrijstelling geldt tot:

- *het aanslagjaar van het einde van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien de datum valt voor 01.06 van het aanslagjaar.*
 - *het aanslagjaar volgend op het einde van onmogelijk daadwerkelijk gebruik, indien de datum valt na 01.06 van het aanslagjaar*
8. *een sociale huurwoning is, in de zin van art. 2 §1, eerste lid, 22°, a. van de Vlaamse Wooncode, mits de eigenaar kan aantonen ten opzichte van de subsidiërende en beoordelende instantie met het oog op renovatie het nodige te hebben gedaan. Deze vrijstelling geldt maar gedurende 1 aanslagjaar.*
 9. *gerenoveerd wordt blijkens een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of voor gedeeltelijke sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren in de 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning, melding of omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden ongeacht het aantal dergelijke stedenbouwkundige vergunningen.*
 10. *gerenoveerd wordt blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken van minimum 15.000 € (excl. Btw) en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning of het gebouw bewoonbaar gemaakt wordt. De uitvoering van de renovatienota moet tijdens het aanslagjaar aangetoond worden aan de hand van facturen of vastgesteld worden door een controlebezoek. De vrijstelling wordt verleend in schijven van 12 maanden en geldt maximaal voor 3 opeenvolgende aanslagjaren. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal ingeroepen worden ongeacht het aantal renovatienota's.*
 11. *het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode.*
 12. *het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat deze vrijstelling maar geldt gedurende 1 aanslagjaar.*
- § 3. *Vrijstellingen mogen worden gecumuleerd met uitzondering van enerzijds een renovatie met niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en anderzijds renovaties met een renovatienota.*
- § 4. *Na een volledige overdracht van het zakelijk recht kan de nieuwe zakelijk gerechtigde opnieuw gebruik maken van alle bovenvermelde vrijstellingen.*
- § 5. *Een vrijstelling van de belasting kan worden aangevraagd bij de administratie, ten vroegste vanaf 1 januari van het aanslagjaar waarin men heffingsplichtig wordt. De houder van het zakelijk recht die gebruik wenst te maken van een vrijstelling zoals vermeld in art. 4 §1 en §2, dient zelf hiervoor de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.*

Artikel 5: Inkohiering

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

Artikel 6: Betaling

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

Artikel 7: Bezwaar tegen de belasting

§ 1. De belastingschuldige kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§ 2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn. De indiening kan gebeuren door aangetekende verzending of door overhandiging.

§ 3. Deze indiening moet, op straffe van verval, gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

Artikel 8

De gevolgen van het inventarisatiereglement inzake leegstand van 12.07.2010 en het heffingsreglement inzake leegstand van 17.06.2013, gewijzigd op 20.01.2014 blijven uitwerking hebben voor geïnventariseerde en/of belaste goederen tot zolang ze niet van de inventaris worden geschrapt.

Artikel 9

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het decreet van 30.05.2008, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9 bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

Art. 2:

Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig art. 186 van het Gemeentedecreet.

Het treedt in voege op 01.01.2018.

b. Dit reglement vervangt – met behoud van het voorgaande onder artikel 8 van het hervastgestelde reglement - vanaf zijn inwerkingtreding, het eerdere belastingreglement van 17.06.2013, gewijzigd op 20.01.2014 zoals van kracht.

Art. 3:

Afschrift van onderhavig reglement zal aan de deputatie en de provinciegouverneur worden toegestuurd.

Harelbeke op 24 november 2017

Alain TOP
burgemeester