

STAD HARELBEKE

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting van 16 december 2019

Aanwezig: Rita Beyaert: Voorzitter;
Alain Top: Burgemeester;
Francis Pattyn, Tijs Naert, Dominique Windels, Kathleen Duchi,
David Vandekerckhove, Lynn Callewaert: Schepenen;
Willy Vandemeulebroucke, Andre Vanassche, Rik Vandenabeele,
Rosanne Mestdagh, Inge Bossuyt, Patrick Claerhout, Melissa Depraetere,
Louis Byttebier, Filip Lainez, Thomas Guillemyn, Koen Opsomer,
Gweny Meyfroid, Elke Vlaeminck, Wouter Bouckaert, Lise-Marie Platteau,
Nancy Debeerst, Wout Patyn, Heidi Sohier, Brecht Vandeburie: Raadsleden;
Carlo Daelman: Algemeen directeur

Voorwerp: Belasting op woningen, kamers en gebouwen, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Aanslagjaar 2020 t.e.m. 2025. Hervaststelling.

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 werd hervastgesteld op 20.11.2017. Het hervastgestelde 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.

Op 20.01.2014 keurde de gemeenteraad een wijziging van dit belastingsreglement goed. Het belastingsreglement geldt voor de aanslagjaren 2013 tot en met 2017.

Op 20.11.2017 keurde de gemeenteraad een wijziging van dit belastingsreglement goed. Het belastingsreglement geldt voor de aanslagjaren 2018 en 2019.

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.

Naar aanleiding van de instap van gemeente Zwevegem werd de huidige samenwerkingsovereenkomst voor de 'Interlokale Vereniging Wonen Deerlijk-Harelbeke-Kuurne-Lendeledede' gewijzigd en goedgekeurd op de gemeenteraad van 17.06.2019. Deze vernieuwde samenwerkingsovereenkomst gaat in op 01.01.2020 en zal voortaan 'Interlokale Vereniging Woonwijs' heten. De overeenkomst geldt terug voor onbepaalde duur.

De gemeenteraad keurde op 17.06.2019 de subsidieaanvraag goed voor de periode januari 2020 – december 2025. Daarin verklaarde de gemeenteraad zich akkoord met de inhoud van het BVR Lokaal Woonbeleid van 16.11.2018. Hierin is het bestrijden van de leegstand als doelstelling opgenomen.

4.

De gemeenteraad stelde op 16.12.2019 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.

5.

Het college stelt de hervaststelling van het voorliggende belastingreglement aan de gemeenteraad voor.

De financiële toestand van de gemeente vormt het financieel hoofddoel van de belasting en verantwoordt de gehanteerde tarieven.

De gemeenteraad wenst met het behoud van deze belasting verder in de eerste plaats de leegstand te beperken. 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.

6.

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 vaste controledatum (01.06) werd ter verduidelijking bij verschillende vrijstellingsmogelijkheden aangevuld;
- er werd niet overal consequent gesproken over een woning, een gebouw of een kamer. Op verschillende plaatsen werd dit aangepast;
- door specifiek een melding te maken van bijkomende foto's wil men in de toekomst onvolledige vrijstellingsaanvragen voor art. 4 par. 2, 10 vermijden.
- het tarief voor kamers wordt opgetrokken van 100 naar 300 euro. Op die wijze wordt het verschil tussen een kamer en een woning qua tarief verkleind tot een verhouding die in redelijkheid in lijn ligt met de verhouding tussen de gemiddelde oppervlakte en huurprijzen tussen kamers enerzijds en woningen anderzijds.

7.

De gemeenteraad is bevoegd op grond van art. 41, tweede lid, 14° van het decreet lokaal bestuur (DLB).

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- de gecoördineerde grondwet in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 170 par. 4;
- het decreet lokaal bestuur in het bijzonder en zonder zich daartoe te willen beperken de artikelen 41, tweede lid, 14°, 286, 287 en 288;
- 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 16.12.2019 en de wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen waarnaar dit reglement verwijst.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen:

Om deze redenen;

Na beraadslaging in openbare zitting;

Met 23 stemmen voor, 4 stemmen tegen

BESLUIT:

Artikel 1:

De gemeentelijke belasting op woningen, kamers en gebouwen, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister, wordt onder deze titel hervastgesteld als volgt:

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

Artikel 1: Algemene bepalingen

§ 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2020 t.e.m. 2025 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 16.12.2019 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, leegstaande woning of leegstaande kamer 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:

- 1.200 euro voor een leegstaand gebouw en een leegstaande woning;*
- 300 euro 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 het gebouw, woning of kamer zonder onderbreking opgenomen is op de gemeentelijke inventaris. De belasting kan maximaal 4.800 euro bedragen voor een gebouw of woning en 1200 euro voor een kamer.

§ 3. De bedragen van de belasting worden bepaald met inachtneming 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 aangeduid is als bouwkundig erfgoed met een hoge of middelhoge locuswaarde en mits het indienen van een dossier bij de beoordelingscommissie ten laatste op 01.06. van het aanslagjaar, 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 voor de controledatum 01.06 van het aanslagjaar. Deze vrijstelling geldt maar gedurende 1 aanslagjaar.*
9. *gerenoveerd wordt blijkens een niet-vervallen 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 euro (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 en bijhorende foto's 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 (daterend van voor de controledatum 01.06 van het aanslagjaar) 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-vervallen 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

De gevolgen van het inventarisatiereglement inzake leegstand van 12.07.2010, 20.11.2017 en het heffingsreglement inzake leegstand van 17.06.2013, gewijzigd op 20.01.2014 en 20.11.2017 blijven uitwerking hebben voor geïnventariseerde en/of belaste goederen tot zolang ze niet van de inventaris worden geschrapt.

Artikel 2:

Dit besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 van het decreet lokaal bestuur en treedt in werking op 01.01.2020.

De toezichthoudende overheid zal op dezelfde dag van de bekendmaking overeenkomstig artikel 330 van het DLB op de hoogte worden gebracht van de bekendmaking.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

Carlo Daelman
Algemeen directeur

Rita Beyaert
Voorzitter

