

# STAD HARELBEKE

## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

### Openbare zitting van 17 november 2025

Aanwezig: Michaël Vannieuwenhuyze, Francis Pattyn, Kathleen Duchi, Lise-Marie Platteau, Thomas Guillemyn, Koen Opsomer, Lynn Callewaert, André Vanassche, Alain Top, David Vandekerckhove, Rik Vandenabeele, Rosanne Mestdagh, Dominique Windels, Tijs Naert, Olivier Vanryckeghem, Melissa Depraetere, Nancy Debeerst, Heidi Sohier, Wim Mestdagh, Hannes Byttebier, Eva-Maria Byttebier, Bruno Colpaert, Yara Vercruysse, Melissa Nuyttens, Miloudi El Hajjaji, Célestine Vandeputte, Thomas Deruyck, Evelyne Callens: Raadsleden;  
Stijn Soetaert: Voorzitter;  
Hans Piepers: Algemeen directeur

### **Voorwerp: Belasting op woningen, kamers en gebouwen, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Aanslagjaar 2026 t.e.m. 2031. Hervaststelling.**

De gemeenteraad,

Op grond van volgende overwegingen, zowel feitelijk als juridisch:

1.

Met het oog op het bestrijden van de leegstand van woningen, kamers en gebouwen keurden de gemeenteraden op 12.07.2010, 20.11.2017 en 16.12.2019 achtereenvolgens de 'inventarisatiereglementen leegstand' goed.

2.

De gemeenteraden van 17.06.2013, 20.01.2014, 20.11.2017, 16.12.2019 keurden achtereenvolgens de 'gemeentelijke belasting op woningen, kamers, gebouwen of andere woongelegenheden die in het gemeentelijk leegstandsregister zijn opgenomen' goed.

Op 19.12.2022 stelde de gemeenteraad het belastingreglement op woningen, kamers en gebouwen, opgenomen in het gemeentelijk leegstandsreglement opnieuw vast. Het belastingreglement geldt voor de aanslagjaren 2023 t.e.m. 2025.

3.

De gemeenteraad keurde op 10 mei 2010 de samenwerkingsovereenkomst met statutaire draagkracht goed voor de interlokale vereniging Wonen Deerlijk-Harelbeke-Kuurne-Lendeledede (Woonwijs), voor onbepaalde duur.

Na de toetreding van de gemeente Zwevegem werd op 17 juni 2019 een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd, opnieuw voor onbepaalde duur en onder de nieuwe naam 'Interlokale Vereniging Woonwijs'.

De gemeenteraad keurde op 15.09.2025 eveneens de subsidieaanvraag goed voor de periode januari 2026 t.e.m. december 2031. Daarin verklaarde de gemeenteraad zich akkoord met de inhoud van het BVR Lokaal Woonbeleid van 14.03.2025. Hierin is het bestrijden van de leegstand als doelstelling opgenomen.

4.

De gemeenteraad stelt op 17.11.2025 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 stad vormt het financieel hoofddoel van de belasting en verantwoordt de aanpassing van het gehanteerde tarief, wat na een indexering van het bedrag uit 2023 met 6% uitkomt op 1.484 euro voor een leegstaande woning of gebouw en 371 euro voor een leegstaande kamer.

Daarnaast wordt het plafondbedrag, zijnde het maximumaantal periodes per jaar, jaarlijks vastgesteld op 'zes periodes' in plaats van vier. Hiermee wenst de gemeenteraad ook de langdurige leegstand in tijd 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.

Eveneens is een dergelijk heffingsreglement ook verantwoord binnen de Vlaamse beleidsprioriteit die bepaalt dat 'gemeenten leegstaande gebouwen en woningen moeten opsporen, registreren en aanpakken'. Daarbij heeft de strijd tegen leegstaande woningen en gebouwen pas echt effect als de opname in het leegstandsregister, bij het niet tijdig aanpakken van leegstand, leidt tot een belasting.

Ook is het aangewezen om de belasting op tweede verblijf, verwaarlozing en leegstand blijvend op elkaar af te stemmen.

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:

- Op advies van Wonen In Vlaanderen is het niet langer aangewezen een vrijstelling te voorzien voor sociale woningen. Als alternatief voorziet het reglement een nieuwe vrijstelling die inhoudelijk overeenkomt met de initiële doelstelling (met name leegstand ifv het renoveren van een groter aantal woningen): eigenaars die minstens 3 woonegelegenheden binnen dezelfde wijk willen renoveren, slopen of vervangen krijgen een vrijstelling van één jaar. (Art.4, §1.5)
- Het renovatiebedrag dat eigenaars middels een renovatienota moeten kunnen aantonen, wordt verhoogd van 15.000 naar 20.000 euro. Het aan te tonen bedrag is sinds 2013 ongewijzigd gebleven en wordt bij deze ook aangepast naar de huidige toestand. Hierbij werd geen volledige indexering toegepast aangezien het bedrag dan een hoogte zou bereiken die personen, die de renovatiewerken zelf uitvoeren, mogelijks de mogelijkheid tot vrijstelling zou ontnemen.

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;
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
- Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- het decreet van 30.05.2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen zoals van kracht;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Het Besluit van de Vlaamse Regering 5.0 aangaande Lokaal Woonbeleid
- het inventarisatiereglement leegstand, goedgekeurd door de gemeenteraad op 17.11.2025 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;

29 leden nemen deel aan de stemming;

Met 27 stemmen voor (Michaël Vannieuwenhuyze, Francis Pattyn, Kathleen Duchi, Lise-Marie Platteau, Thomas Guillemyn, Koen Opsomer, Lynn Callewaert, Stijn Soetaert, André Vanassche, Alain Top, David Vandekerckhove, Rik Vandenabeele, Rosanne Mestdagh, Dominique Windels, Tijs Naert, Olivier Vanryckeghem, Melissa Depraetere, Nancy Debeerst, Heidi Sohier, Wim Mestdagh, Hannes Byttebier, Eva-Maria Byttebier, Bruno Colpaert, Yara Verduyck, Melissa Nuyttens, Miloudi El Hajjaji, Thomas Deruyck)  
2 onthoudingen (Célestine Vandeputte, Evelyne Callens)

## **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 2026 t.e.m. 2031 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 17.11.2025 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:

- 1.484 euro voor een leegstaand gebouw en een leegstaande woning;
- 371 euro voor een leegstaande kamer

Het belastingstarief wordt jaarlijks geïndexeerd op 1 januari op basis van de gezondheidsindex volgens navolgende formule:

$$\frac{\text{Basisbedrag belasting} \times \text{index december voorafgaand aan de indexatie}}{\text{index december 2025}}$$

§ 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. Het plafondbedrag, zijnde het maximumaantal periodes per jaar, wordt jaarlijks vastgesteld op zes.*

*§ 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.*
- 5. de houder van het zakelijk recht die meerdere woningen (minstens 3 woonegelegenheden in dezelfde wijk) tegelijk wenst te renoveren of te slopen en te vervangen, is een vrijstelling mogelijk voor maximaal 1 jaar.*

§ 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.*
9. *gerenoveerd wordt blijktens een niet-vervallen 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 omgevingsvergunning of . Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden ongeacht het aantal dergelijke stedenbouwkundige omgevingsvergunningen.*

10. *gerenoveerd wordt blijktens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken van minimum 20.000 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 omgevingsvergunning 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 de eerder door de gemeenteraad aangenomen inventarisatie-reglementen inzake leegstand 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 01.01.2026.

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

Hans Piepers  
Algemeen directeur

Stijn Soetaert  
Voorzitter