

Uittreksel uit de gemeenteraad dd. 17 december 2025

- Aanwezig:** Mathias Goos, Burgemeester - Voorzitter
Roger Deldaele, Willy Glorieux, Schepenen
Vincent Devos, Nicolas Debonnet, Sylvie Delcour, Dieter Vervaecke, Lieselot Deldaele, Sylvia Van Daele, Raadsleden
Tim Focquaert, Waarnemend Algemeen Directeur
- Verontschuldigd:** Conny Seynaeve, Schepen
Sylvie Pauwels, Raadslid
Wout Lefebvre, Algemeen Directeur
- Afwezig:** /

In openbare zitting vergaderd,

Het belastingsreglement OP VERWAARLOOSDE WONINGEN, GEBOUWEN EN TERREINEN 2026 tot en met 2031 wordt goedgekeurd

Motivering

Overwegende dat het wenselijk is dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook als dusdanig gebruikt worden, omdat leegstand leidt tot verloedering wat extra taken meebrengt voor de gemeente;

Overwegende dat op basis van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Panden gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen kunnen bijhouden;

Overwegende dat de langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente moet voorkomen en bestreden worden omdat leegstaande woningen en gebouwen leidt tot meer opdrachten voor de gemeenten;

Overwegende dat de strijd tegen de leegstaande woningen en gebouwen onder meer een effect zal hebben als de opname van dergelijke gebouwen en woningen in een leegstandsregister ook daadwerkelijk leidt tot een belasting;

Overwegende de vrijstellingen van registratie en/of belasting die in dit reglement zijn opgenomen, omdat die het best aansluiten bij de noden en het beleid van de gemeente;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Bevoegdheid

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op artikel 40, § 3; 41,14° en 177, 2° van het Decreet over het Lokaal Bestuur;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

Gelet op het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 2.2.6, met latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid;

Gelet op het ministerieel besluit van 19 juli 2017 houdende de toekenning van een subsidie aan het project "Beter Wonen" Waregem/Anzegem/Spiere-Helkijn";

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1 Belastbaar voorwerp en belastingtermijn

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen, gebouwen en terreinen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het verwaarlozingsregister.

Het verwaarlozingsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig hoofdstukken I en II van onderhavig reglement.

§2. De belasting is voor het eerst verschuldigd vanaf het ogenblik dat de woning, het gebouw of het terrein gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het verwaarlozingsregister.

Zolang de woning, het gebouw of het terrein niet is geschrapt uit het verwaarlozingsregister, blijft de belasting verschuldigd bij elke verjaardag van de opnamedatum.

Artikel 2 belastingsschuldige - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die gekend is als houder van het zakelijk recht op de verwaarloosde woning, het verwaarloosd gebouw of het verwaarloosde terrein op de verjaardag van de opnamedatum

Als er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door de houder van dat zakelijk recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd wordt.

§2. In geval van mede-eigendom is elke niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel.

§3. In geval er meerdere niet-vrijgestelde houders van het zakelijk recht zijn, zijn deze eveneens hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Artikel 3 tarief

Het bedrag van de belasting wordt voor de eerste termijn van 12 maanden dat het gebouw, de woning of het terrein is opgenomen in het verwaarlozingsregister, vastgesteld op 1.500,00 €

- Indien de woning, het gebouw of het terrein een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden op het register staat, bedraagt de belasting 3.000,00 €.
- Indien de woning, het gebouw of het terrein een derde opeenvolgende termijn van 12 maanden op het register staat, bedraagt de belasting 4.500,00 €.
- Vanaf vier opeenvolgende termijnen van 12 maanden op het register, bedraagt de belasting 6.000,00 €.

Artikel 4 vrijstellingen

§1. Een vrijstelling van de belasting kan aangevraagd worden via beveiligde zending bij het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 6. De bewijslast ligt steeds bij de belastingschuldige en deze legt hierbij de nodige bewijsstukken voor.

§2. Een vrijstelling wordt verleend aan :

1° De woning, het gebouw of terrein waarvan de belastingplichtige sinds minder dan één jaar houder van het zakelijk recht is over de woning, het gebouw of het terrein, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het belastingjaar dat volgt op het verlijden van de authentieke akte. Dit bewijs moet geleverd worden door het voorleggen van een attest van de notaris waaruit blijkt vanaf welke datum de belastingplichtige eigenaar is geworden of door het voorleggen van een notarisakte.

Deze vrijstelling geldt niet voor:

- Vennootschappen waarin de vroegere zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert, of die ontstaan zijn door fusie, splitsing of wijziging van de vroegere zakelijk gerechtigde;
- VZW's waar de zakelijk gerechtigde lid van is;
- Bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament.

2° De verwaarloosde woning die volledig en uitsluitend gebruikt wordt als hoofdverblijfplaats en waarvan de zakelijk gerechtigde niet over een andere woning beschikt. De vrijstelling geldt voor drie aanslagjaren en wordt gekoppeld aan een traject waarbij de zakelijk gerechtigde geadviseerd wordt over de uit te voeren renovatiewerken teneinde de verwaarlozing weg te werken;

3° Een woning die of een gebouw dat daadwerkelijk gerenoveerd of gesloopt wordt waardoor de woning of het gebouw niet gebruikt kan worden volgens de functie :

Hetzij ingevolge een niet vervallen omgevingsvergunning, met dien verstande dat deze vrijstelling geldt voor één jaar.

Hetzij zonder dat voor de renovatie of sloop een vergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling slechts geldt voor één jaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd.

Deze vrijstelling kan drie maal aaneensluitend met één jaar worden verlengd op voorwaarde dat:

- één of meer facturen met vermelding van het adres waar de werken worden uitgevoerd worden ingediend waaruit blijkt dat de laatst afgelopen belastbare periode een bedrag van minimum 2.500 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatie- of sloopwerken werd besteed; Een voorschotfactuur is onvoldoende;
- een actuele renovatienota wordt voorgelegd.

Deze voorwaarden zijn cumulatief.

Na uitputten van deze vrijstelling kan hierop geen beroep worden gedaan gedurende 10 jaar.

Een plaatsbezoek kan worden uitgevoerd om te controleren of de woningen, kamers of gebouwen kunnen gebruikt worden volgens hun functie.

4° De woning, het gebouw of het terrein waarvan de zakelijk gerechtigde de houder is van het zakelijk recht over meerdere woningen en/of gebouwen die hij of zij tegelijk wil slopen, verbouwen of renoveren om economische en praktische efficiëntieredenen. Deze vrijstelling kan ten hoogste **2** opeenvolgende belastingjaren verleend worden, voor zover de belastingplichtige een gedetailleerde planning voorlegt voor de uit te voeren sloop-, verbouwings- of renovatiewerken.

Om deze vrijstelling te vernieuwen moet de belastingplichtige in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieuwing mondeling of schriftelijk rapporteren over de voortgang van de voorbereidingen en de werken op het lokaal woonoverleg. Indien hij geen deel uitmaakt van het woonoverleg, wordt hij voor dit punt jaarlijks uitgenodigd. Het woonoverleg formuleert een advies voor het college van burgemeester en schepenen over de vrijstelling voor het betreffende belastingjaar. Als er geen of onvoldoende voortgang blijkt om de verwaarlozing binnen de **2** jaar weg te werken, wordt geen nieuwe vrijstelling verleend.

5° De woning, het gebouw of het terrein gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. Het bewijs wordt geleverd door een attest afgeleverd door de gemeentelijke instantie;

6° De woning, het gebouw of het terrein vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling maximum drie opeenvolgende belastingjaren kan worden verleend, te rekenen vanaf de datum van de vernieling of beschadiging.

Onder een ramp wordt verstaan elke gebeurtenis die uiterlijk waarneembare schade veroorzaakt aan de woning of het gebouw, waardoor de bewoning van de woning of het gebruik van het gebouw geheel of ten dele onmogelijk wordt.

Artikel 5 wijze van invordering en betaling

§1. Het kohier wordt opgemaakt en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen en dit ten laatste op 30 juni van het jaar volgend op het aanslagjaar.

§2. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet door middel van overschrijving op het vermelde rekeningnummer.

Artikel 6 geschillen en bezwaren

De belastingsschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig de bepalingen voorzien in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, invordering en geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

Het bezwaar moet schriftelijk worden ingediend, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Het aanslagbiljet wordt geacht ontvangen te zijn op de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet. Als het aanslagbiljet verzonden werd via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van zijn verzending. Als het bestuur en de belastingplichtige hetzelfde informatiesysteem gebruiken om berichten elektronisch uit te wisselen, wordt het aanslagbiljet geacht ontvangen te zijn op het tijdstip waarop het aanslagbiljet toegankelijk wordt voor de belastingplichtige.

Bezwaarschriften kunnen via duurzame drager (e-mail) worden ingediend binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in bovenstaand lid. De contactgegevens voor het op deze wijze indienen van bezwaarschriften zijn : belastingen@spiere-helkijn.be .

Als het bezwaarschrift verzonden wordt via elektronische weg, geldt de datum van de elektronische verzending als datum van indiening van het bezwaar.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs afgegeven, binnen de 15 dagen na indiening ervan.

De opname of schrapping in het register kan in dit bezwaarschrift niet meer worden betwist.

Artikel 7 inwerkingtreding en overgangsbepalingen

§1. Dit reglement treedt in werking op 01/01/2026.

§2. De woningen en gebouwen die op heden reeds opgenomen staan in het gemeentelijk verwaarlozingsregister, blijven opgenomen in het register, zoals vermeld staat in de administratieve akte van verwaarlozing en zijn onderhevig aan de bepalingen van dit reglement houdende de registratie van verwaarloosde woningen, gebouwen en terreinen.

§3. Een afschrift van deze beslissing wordt aan de toezichthoudende overheid overgemaakt overeenkomstig artikel 330 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

§4. Dit reglement wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 286 en 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Artikel 8

Het reglement dd. 18/12/2019 betreffende DE INVENTARISATIE en de BELASTING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN ZICHTBAAR VANAF HET OPENBAAR DOMEIN vanaf 2020 wordt opgeheven.

Waarvan akte,

In Opdracht:

De Waarnemend Algemeen Directeur,
(get.) Tim Focquaert

De Burgemeester - Voorzitter,
(get.) Mathias Goos

Voor éénsluidend afschrift,
Spiere-Helkijn 23 december 2025

De Algemeen Directeur,
Wout Lefebvre

De Burgemeester - Voorzitter,
Mathias Goos

