

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,

De gemeentelijke belasting op de leegstand van woningen en gebouwen aanslagjaren 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 tarief en berekening

§1. Er wordt er voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een jaarlijkse leegstandsbelasting gevestigd op de woningen en gebouwen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister.

Het leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden overeenkomstig het reglement leegstandsregister.

De belasting voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw is – voor zover geen vrijstelling van belasting verleend wordt of de woning niet geschrapt werd uit het leegstandsregister – telkens verschuldigd bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden opname op het leegstandsregister.

§2. Het bedrag van de belasting wordt voor de eerste termijn van 12 maanden dat het gebouw of de woning is opgenomen in het leegstandsregister, vastgesteld op 1.500,00 € voor een leegstaande woning of een leegstaand gebouw

Indien de woning of het gebouw een tweede opeenvolgende termijn van 12 maanden op het register staat, bedraagt de belasting 3.000,00 €.

Indien de woning of het gebouw 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 €.

Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een gebouw of woning op de inventaris staat, wordt tot nul herleid en begint opnieuw te lopen bij overdracht van het zakelijk recht betreffende het gebouw of de woning. Dit geldt niet voor overdrachten aan of van:

- vennootschappen waarin de vroegere belastingplichtige rechtstreeks of onrechtstreeks participeert;
- vzw's waar de vroegere belastingplichtige lid van is.

Artikel 2 belastingsschuldige - belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die gekend is als houder van het zakelijk recht betreffende het leegstaande gebouw of de leegstaande woning wordt 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 aansprakelijk voor de betaling van zijn wettelijke deel van de totale belastingsschuld.

§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 belastingsschuld.

Artikel 3 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 5. De bewijslast ligt steeds bij de belastingsschuldige en deze legt hierbij de nodige bewijsstukken voor.

§2. Van de leegstandsbelasting zijn vrijgesteld:

1° een woning of gebouw waarvan de zakelijk gerechtigde omwille van bijvoorbeeld ziekte, ongeval, leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is. Deze vrijstelling geldt voor twee aanslagjaren en kan slechts éénmaal toegekend worden voor hetzelfde pand;

2° een woning of gebouw waarvan de handelingsbekwaamheid van de belastingplichtige beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. Deze vrijstelling geldt voor 2 aanslagjaren;

3° een woning of gebouw waarvan de belastingplichtige sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op het verlijden van de authentieke akte;

De vrijstelling vermeld onder art. 3§2,3° geldt niet voor overdrachten van of aan:

- 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.

4° een woning die of gebouw dat gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of vastgelegde reservatiestrook voor weginfrastructuur;

5° een woning die of gebouw dat geen voorwerp meer kan uitmaken van een omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan of reservatiestrook voor weginfrastructuur is vastgesteld;

6° een woning die of gebouw dat beschermd is als monument krachtens het decreet onroerend erfgoed d.d. 12 juli 2013 en waarvoor een restauratiepremie is goedgekeurd. Deze vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagjaren vanaf de goedkeuring van de aanvraag.

7° een woning die of een gebouw dat vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling geldt voor de eerste drie aanslagjaren, volgende op de datum van de vernieling of beschadiging.

Onder ramp dient te worden begrepen, een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade zo groot is dat een normaal gebruik van het pand onmogelijk is. O.a. brand, ontploffing, verzakking, overstroming of storm kunnen hieronder vallen.

8° een woning die of gebouw dat 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. Deze vrijstelling geldt voor de eerste twee aanslagen volgende op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik.

9° 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 aanslagjaar.
- Hetzij dat voor de renovatie of sloop geen vergunning is vereist, met dien verstande dat de vrijstelling slechts geldt voor één aanslagjaar en op voorwaarde dat een gedetailleerde, ondertekende en gedagtekende renovatienota wordt voorgelegd.

Deze vrijstelling kan driemaal 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 gedurende het aanslagjaar een bedrag van minimum 5.000,00 euro (inclusief btw) aan de betreffende renovatie- of sloopwerken werd besteed. Een voorschotfactuur is onvoldoende;
- een actuele renovatienota wordt voorgelegd.

Deze voorwaarden zijn cumulatief.

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

Deze vrijstelling kan slechts éénmaal worden toegekend aan dezelfde houders van het zakelijk recht en geldt voor maximaal vier opeenvolgende aanslagjaren.

10° de woning die of het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 3.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; 11° de woning die of het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.82 en verder van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 2 aanslagjaren en neemt een aanvang op het ogenblik van de kennisgeving van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen om de woning in sociaal beheer te nemen.

12° de woning die of het gebouw dat in eigendom is van of verhuurd wordt door een sociale woonorganisatie die afhankelijk is van de VMSW voor financiering, en wordt aangewend voor sociale huisvesting.

Hiermee wordt bedoeld, de woongelegenheden die voor de opname in het leegstandsregister zijn verhuurd volgens het kaderbesluit sociale huur en het voorwerp uitmaakt van renovatiewerken, mits de eigenaar kan aantonen ten opzichte van beoordelende instantie met het oog op renovatie het nodige te hebben gedaan voor de controledatum 1 juni van het aanslagjaar.

Deze vrijstelling geldt maximaal voor drie opeenvolgende aanslagjaren en kan ambtshalve worden toegekend.

Artikel 4 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 5 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 6 inwerkingtreding en overgangsbepalingen

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

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

§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.

Waarvan akte,

In Opdracht:

De Waarnemend Algemeen Directeur,
(get.) Tim Focquaert

De Burgemeester - Voorzitter,
(get.) Mathias Goos

Voor éénsluitend afschrift,
Spiere-Helkijn 23 december 2025

De Algemeen Directeur,
Wout Lefebvre

De Burgemeester - Voorzitter,
Mathias Goos

