

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD
OPENBARE ZITTING van 14/12/2023

Aanwezig : **Veerle Haemers**, voorzitter; **Walter Vansteenkiste**, burgemeester; **Monique Van der Straeten**, **Christian Andries**, **Roger Mertens**, **Raf De Visscher**, **Vincent Jonckheere**, schepenen; **Didier Noltincx**, **Wies Herpol**, **Monique Froment**, **Erwin Ollivier**, **Dirk Vandervelden**, **Arlette De Ridder**, **Laura Deneve**, **Marc Installé**, **Gil Vandevoorde**, **Houda Khamal Arbit**, **Carol Delers**, **Jan Dauchy**, raadsleden; **Wim Verdoodt**, waarnemend algemeen directeur;

Verontschuldigd : **Sven Frankard**, **Mireille Van Acker**, **Said Kheddoumi**, **Driss Fadoul**, **Céline Mombeek**, **Glenn Vincent**, raadsleden; **Audrey Monsieur**, algemeen directeur;

Titel	Reglement opcentiemen
Dienst	Huisvesting
Stemming	Goedgekeurd met 18 stemmen voor bij 1 onthouding (Marc Installé)

Feiten en context

E-mail van Sabrina Van Eeckhout, Coördinator Woonwinkel Noord, van 11/09/2023 aan de gemeente Wemmel.

Juridische gronden

- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- Artikel 464/1 van het Wetboek Inkomstenbelastingen 1992.
- Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13/04/2019.
- Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30/05/2008.
- Artikel 2.5.4.0.2 en artikel 3.1.0.0.4 van het decreet houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13/12/2013.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 13/12/2013 houdende de uitvoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41.

Advies

/

Motivatie

Artikel 23 van de Belgische grondwet waarborgt dat iedereen recht heeft op een menswaardig leven waaronder het recht op een behoorlijke huisvesting. Een gezonde en veilige woning met een minimum

aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Een woning die aan de kwaliteitsnormen voldoet, biedt aan de bewoner de zekerheid dat de woning veilig en gezond is en dat ze geschikt is voor bewoning. Als een huurwoning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, kan de gemeente een conformiteitsattest voor de woning afleveren. In bepaalde gevallen kan ook het Agentschap Wonen in Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren. Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een woning die niet aan de woningkwaliteitsnormen voldoet is strafbaar.

Voldoet de woning niet aan de minimale kwaliteitseisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit (de kwaliteitsnormen), dan kan de gemeente de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring opstarten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen (artikel 3.12). Een woningcontroleur van Wonen in Vlaanderen zal een conformiteitsonderzoek uitvoeren en de woning nauwkeurig controleren aan de hand van het technisch verslag.

Wonen in Vlaanderen geeft een advies aan de burgemeester op basis van het resultaat van dit conformiteitsonderzoek.

De woning is:

- Ongeschikt als ze minstens één gebrek van categorie II of meer dan 6 gebreken categorie I heeft;
- Ongeschikt en onbewoonbaar als ze minstens een gebrek van categorie III heeft.

Nadat de betrokkenen de kans hebben gehad om gehoord te worden, neemt de burgemeester een beslissing. Als er ernstige gebreken waren kan hij beslissen om de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. De burgemeester heeft in principe 3 maanden vanaf het verzoek om een beslissing te nemen, maar dit is een termijn van orde. Hij mag dus ook na deze 3 maanden nog beslissen, zolang er geen beroep tegen zijn 'stilzitten' werd aangetekend.

Een woning die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard komt terecht op de Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO). Voor woningen die op de inventaris staan dient de houder van het zakelijk recht momenteel een Vlaamse heffing te betalen. De Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen is verschuldigd zodra de woning 1 jaar op de inventaris staat, tenzij de inventarisbeheerder een vrijstelling heeft toegekend.

Een lokaal bestuur kan ook optreden bij acuut gevaar conform artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. In noodsituaties gaat de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen niet snel genoeg. In die nauwkeurig vastgelegde procedure is het immers niet mogelijk om een besluit te nemen zonder een advies van Wonen in Vlaanderen, ook niet onder druk van de omstandigheden. Hij kan hierbij alle maatregelen nemen die hij noodzakelijk acht, waaronder een onbewoonbaarverklaring. Deze woningen worden eveneens opgenomen in VIVOO.

Woningen of kamers die op deze inventaris staan, oefenen een negatieve invloed uit op een buurt: de woningkwaliteit van de omringende woningen en panden wordt op korte termijn aangetast, terwijl de buurt op middellange termijn een verloederde indruk nalaat.

Er wordt een gewestelijke heffing geheven op woningen die opgenomen zijn op de Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO). Als regisseur van het lokaal woonbeleid kan de gemeente invloed hebben op deze heffing. De gemeente heeft 2 opties:

- Een eigen heffingsreglement op te maken waardoor de gewestelijke heffing vervalt.
- Het heffen van opcentiemen te heffen via de Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Bij een gemeentelijk belastingreglement komt de gehele procedure omtrent het inkohieren en behandelen van bezwaarschriften en vrijstellingen binnen de gemeentelijke administratie. Bij het heffen van opcentiemen, blijft deze zware administratieve last bij de Vlaamse Belastingdienst die nadien de opcentiemen doorstort naar de gemeente.

Financiële gevolgen

In het huidige meerjarenplan wordt voor de periode 2023-2025 een jaarlijks bedrag van € 500,00 voorzien op de budgetsleutel 0020-00-73040000 Gewestbelasting op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Dit bedrag zou in de volgende aanpassing van het meerjarenplan moeten verhoogd worden naar € 5.000,00 per jaar.

Besluit

Enig artikel

De gemeenteraad keurt het gemeentelijk reglement over de opcentiemen van het Vlaamse Gewest op ongeschikt- en onbewoonbare woningen voor de aanslagjaren 2023-2025 goed dat als bijlage bij dit besluit is toegevoegd.

Namens de gemeenteraad,

in opdracht:
de waarnemend algemeen directeur
Wim Verdoodt

de voorzitter
Veerle Haemers

Voor eensluidend uittreksel
Wemmel, 20/12/2023,
in opdracht:
de waarnemend algemeen directeur
Wim Verdoodt

de voorzitter
Veerle Haemers

