

**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;

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Titel</b>    | <b>Gemeentelijk reglement opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2023-2025</b> |
| <b>Dienst</b>   | Huisvesting   |
| <b>Stemming</b> | Goedgekeurd met 18 stemmen voor bij 1 onthouding (Marc Installé)  |

**Feiten en context**

In overleg met de intergemeentelijke samenwerking Woonwinkel Noord, die belast is met het uitvoeren en het evalueren van het reglement verwaarlozing volgens aanvullende activiteit 2.6 van het lokaal woonbeleid, werd het gemeentelijk reglement verwaarlozing onderzocht en geëvalueerd. Deze evaluatie heeft aangetoond dat omwille van wijzingen in de regelgeving en het toepassen van het reglement vraagt voor enkele aanpassingen.

**Juridische gronden**

- Het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur, artikel 40 en 41.
- De grondwet, artikel 170, §4.
- Het decreet van 30/05/2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.
- Het bestuursdecreet van 07/12/2018.
- Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- GR van 27/03/2019, besluit tot goedkeuring van het gemeentelijk reglement verwaarloosde woningen en gebouwen.
- GR van 10/09/2020, besluit tot goedkeuring van het belastingreglement op verwaarloosde woningen en gebouwen.
- GR van 23/06/2022 ivm subsidiedossier Woonwinkel Noord

**Advies**

/

**Motivatie**

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Het opname reglement en het belastingreglement werden samengevoegd tot één reglement.
- Beroepsprocedure en bezwaarprocedure werd verduidelijkt. Er wordt enkel over beroep gesproken tegen de opname in het register. Er wordt enkel van bezwaar gesproken tegen de heffing.
- Ontvangstbevestiging bij aanvraag schrapping werd eruit gehaald.
- Tarief werd verduidelijkt. Momenteel staat er een berekening:  $1750 \cdot (0+1)$ . In het aangepast reglement werd per jaar opgelijst hoe hoog het heffing bedrag is per extra periode van 12 maanden dat een woning op het register staat.
- Wijzigingen opname attest:
  - De woningcontroleurs voegde een nieuwe categorie (categorie II) toe aan het opname attest.
  - Zo kan er een beter onderscheid gemaakt worden tussen ernstige en minder ernstige gebreken.
  - Vanaf 3 gebreken van categorie I zal er automatisch een gebrek van categorie II worden toegekend.
  - Een woning wordt opgenomen vanaf 3 gebreken van categorie I of 1 gebrek van categorie II.
  - Het gebrek rond verwaarlozing van de tuin werd eruit gehaald omdat je dit niet kan gebruiken om een verwaarloosde woning of gebouw aan te tonen, omdat de omgeving van het pand iets anders is dan het pand zelf.
- De vrijstellingsprocedure werd aangepast. Een vrijstelling kan pas aangevraagd worden na inkohiering. Dit sluit het nauwst aan bij het invorderingsdecreet.
- Volgens het Agentschap Binnenlands bestuur is een opschorting in strijd met het invorderingsdecreet. Hierover is er overleg geweest tussen het ABB en Wonen Vlaanderen. En hier is het volgende uit voortgekomen: er zijn geen gevolgen voor bestaande belastingreglementen (waar een opschorting voorzien is), maar na de toekomst toe is het niet meer mogelijk om een opschorting op te nemen in een belastingreglement, op risico van nietigverklaring van het belastingreglement.
- Er werden een aantal vrijstellingsmogelijkheden eruit gehaald of verduidelijkt:
  - Enige eigendom werd eruit gehaald: Indien de eigenaar-bewoner niet de middelen heeft om de verwaarlozing weg te werken kan deze geholpen worden door renovatiebegeleiding of project Noodkoopfonds.
  - Beheersrecht werd eruit gehaald: in deze procedure wordt er gerenoveerd dus kan daarvoor een vrijstelling aangevraagd worden.
  - Renovatiecontract van minstens negen jaar: is niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Kan ook onder vrijstelling omwille van renovatie vallen.
  - Overmacht werd eruit gehaald: Dit moet niet opgenomen worden in het reglement maar wel toegepast worden indien van toepassing. Het wordt niet altijd opgenomen omdat in de praktijk heffing plichtige dit snel onterecht durven invoeren.
  - De termijn heffing plichtig: De termijn ligt momenteel op 12 maanden maar kan gewijzigd worden.

#### **Advies woonloket:**

Verwaarlozing kan snel aangepakt worden, daarom adviseren we een heffing na 6 maand.

#### **Advies dienst Financiën:**

Een snellere heffing zal op korte termijn vermoedelijk extra inkomsten genereren. Aangezien de belasting op leegstand voor elke belastingplichtige op een ander moment start en niet per kalenderjaar gevestigd wordt, maakt een heffing vanaf 6 maand of 12 maand geen groot verschil op vlak van verwerking.

#### **Financiële gevolgen**

Aangezien er niets verandert aan de hoogte van de heffingbedragen en de maximale heffing, blijven de voorziene budgetten in het huidige meerjarenplan geldig. Voor de periode 2023-2025 wordt in het



meerjarenplan jaarlijks € 5.250 voorzien op budget Sleutel 0020-00-7375000 Krotten / verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen en gebouwen.

**Besluit**

**Enig artikel**

De gemeenteraad keurt het reglement verwaarloosde woningen en gebouwen 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

