

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 19 oktober 2023

Aanwezig:	Bruno Peeters, Voorzitter gemeenteraad Kurt Ryon, Burgemeester Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Hannelore Velaerts, Marleen Ral, Schepenen Karel Servranckx, Clémence Maes, Jan Van hoof, Rudy Peeters, Gilbert Jaspers, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborcht, Peggy Lepage, Ann Goovaerts, Alen Cilic, Yvette Van Daele, Griet Deroover, Arlette Verboomen, Christiana Willekens, Raadsleden Heidi Abeloos, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Liesbeth Degrève, Raadslid
Afwezig:	Annie Berckmans, Raadslid

Gemeentelijke opcentiemen op de gewestelijke heffing op ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen

Aanleiding

E-mail van Sabrina Van Eeckhout, Coördinator Woonwinkel Noord, van 11 september 2023 aan de gemeente Steenokkerzeel.

Feiten, context en argumentatie

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). Eerst zal de woningcontroleur van 3Wplus een vooronderzoek uitvoeren in de woning. Het woonloket doet de administratieve afhandeling, informeert, begeleidt en adviseert de bewoner(s) en eigenaar(s). Als de eigenaar niet beweegt om de gebreken te herstellen dan vraagt het woonloket advies aan Wonen Vlaanderen. Hierop voert een woningcontroleur van Wonen in Vlaanderen een tweede conformiteitsonderzoek uit. De woningcontroleur bezorgt samen met het technisch verslag zijn advies aan de gemeente. Het woonloket brengt alle partijen op de hoogte van dit advies en organiseert het hoorrecht. Na het verlopen van de hoorplicht wordt op basis van het advies van Wonen in Vlaanderen of van de woningcontroleur van 3Wplus (indien er 75 dagen verstreken zijn na de adviesvraag en Wonen Vlaanderen niet in de woning is binnen geraakt) een beslissing genomen door de burgemeester.

Een 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 dus 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 omliggende 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.

Juridische overwegingen

- 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 april 2019.
- Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen van 30 mei 2008.
- Artikel 2.5.4.0.2 en artikel 3.1.0.0.4 van het decreet houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 13 december 2013 houdende de uitvoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Adviezen en visum

De financieel directeur adviseert om te gaan voor de opcentiemen op de gewestelijke heffing, omwille van de volgende redenen:

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

Besluit:

Met 16 stemmen voor (Bruno Peeters, Kurt Ryon, Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Hannelore Velaerts, Marleen Ral, Clémence Maes, Jan Van hoof, Rudy Peeters, Gilbert Jaspers, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Peggy Lepage, Yvette Van Daele,

Christiana Willekens), 5 onthoudingen (Karel Servranckx, Ann Goovaerts, Alen Cilic, Griet Deroover, Arlette Verboomen)

Reglement gemeentelijke opcentiemen op de heffing van het Vlaamse Gewest op ongeschikte en onbewoonbare woningen

1. Met ingang van 1 januari 2024 voor een termijn van twee jaar, eindigend op 31 december 2025, worden er honderd (100) opcentiemen geheven op de heffing van het Vlaamse Gewest op ongeschikte en onbewoonbare woningen.
2. De gemeente doet een beroep op de medewerking van het Agentschap Vlaamse Belastingdienst voor de inning van deze opcentiemen.
3. Dit reglement wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en aan de toezichhoudende overheid en het Agentschap Vlaamse Belastingdienst overgemaakt.
4. Het reglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur, artikels 287 en 288.

Namens de raad

Heidi Abeloos
Algemeen directeur

Bruno Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

[SIG01]

[SIG02]