

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 14 december 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, Ann Goovaerts, Alen Cilic, Yvette Van Daele, Griet Deroover, Arlette Verboomen, Christiana Willekens, Raadsleden Heidi Abeloos, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Liesbeth Degrève, Raadslid Peggy Lepage, Raadslid
Afwezig:	Annie Berckmans, Raadslid

Gemeentelijk reglement opname en belasting van verwaarloosde woningen en gebouwen - aanslagjaren 2024 - 2025

Aanleiding

Het bestaande gemeentelijk reglement inzake verwaarloosde woningen, gebouwen en verwaarloozingsheffing 2020-2025.

Feiten, context en argumentatie

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 bestaande gemeentelijk reglement onderzocht en geëvalueerd. Deze evaluatie heeft aangetoond dat het reglement vraagt om enkele aanpassingen omwille van wijzigingen in de regelgeving en de toepassing ervan.

Als deelnemende gemeente van de intergemeentelijke samenwerking Woonwinkel Noord is het aangeraden om op dezelfde manier verwaarloosde woningen en gebouwen te inventariseren. Dit zorgt voor een uniforme en optimale gang van zaken.

De verwaarlozing van woningen en gebouwen op het grondgebied van de gemeente moet voorkomen en bestreden worden om de verloedering van de leef- en woonomgeving tegen te gaan. Aanvullend kan de gemeente in bijkomende middelen voor het gemeentelijk woonbeleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen in verhouding staan tot de gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke heffing op verwaarlozing van gebouwen en woningen.

Het is nuttig om een geïntegreerd beleid te voeren ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen. Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare patrimonium voor wonen optimaal benut wordt.

De vrijstellingen van de verwaarlozingsheffing worden ingevoerd met als doel het inspelen op onvoorziene situaties. Op deze manier krijgen eigenaars van een verwaarloosde woning of een verwaarloosd gebouw de mogelijkheid om de onvoorziene situatie recht te zetten.

De financiële toestand van de gemeente.

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Definitie opnamedatum: is de vijfde werkdag na het verstrijken van de beroepstermijn of de werkdag die volgt op de beslissing om het beroep ongegrond te verklaren werd vervangen door 'De datum van de administratieve akte geldt als de datum van de vaststelling van verwaarlozing.' dit is de opnamedatum.
- Onduidelijke of moeilijke verwoordingen werden aangepast zodat de taal voor iedereen toegankelijk is.

- Ontvangstbevestiging bij aanvraag schrapping werd eruit gehaald.
- Wijzigingen opnameattest (technisch verslag):
 - De woningcontroleurs voegde een nieuwe categorie (categorie II) toe aan het opnameattest.
 - 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 toen, omdat de omgeving van het pand iets anders is dan het pand zelf.
- De termijn om een beslissing te nemen over een vrijstelling van heffing werd eruit gehaald.
- Het college van burgemeester en schepenen beslist over een vrijstelling van heffing niet de administratie.
- Er werden een aantal vrijstellingsmogelijkheden eruit gehaald of verduidelijkt:
 - Beschermd als monument of opgenomen op een bij besluit vastgestelde ontwerp van lijst tot beschermd monument: een beschermd monument dient ook onderhouden te worden. Indien bepaalde werken niet mogen uitgevoerd worden (bv. omwille van regelgeving) kan overmacht ingeroepen worden.
 - Sociaal beheersrecht werd eruit gehaald: in deze procedure wordt er gerenoveerd dus kan daarvoor een vrijstelling aangevraagd worden.
 - Beschikken over een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor renovatiewerken of sloopwerkzaamheden: dit is samengevoegd met de vrijstelling omwille van renovatiewerken.
 - Overmacht werd eruit gehaald: Dit moet niet opgenomen worden in het reglement maar mag door de aanvrager wel toegepast worden indien van toepassing. Het wordt niet altijd opgenomen omdat in de praktijk een heffingsplichtige dit snel onterecht durft in te roepen.

Juridische overwegingen

Artikel 40 en 41, 14° van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, en latere wijzigingen.

Artikel 170 §4 van de Grondwet.

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen.

Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, en latere wijzigingen.

Het besluit van de gemeenteraad van 22 juni 2017 waarin deze besliste om deel te nemen aan het project lokaal woonbeleid en het projectvoorstel waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisatie van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen inbegrepen is door IGS van 3Wplus – interlokale vereniging 'Regionaal Woonbeleid Noord-Brabant' - werd goedgekeurd. Het besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2019 houdende het verderzetten van de deelname aan de Interlokale Vereniging "Woonwinkel Noord"- goedkeuring van het subsidiedossier 2020–2025, waarin de opmaak, opbouw, beheer en actualisatie van het register van verwaarloosde woningen en gebouwen inbegrepen is.

Het besluit van de gemeenteraad van 19 december 2019 waarin werd beslist om de wijzigingen van het reglement verwaarlozing van 21 september 2017, goed te keuren.

Plaats in beleidsplan en budget

Budgetcode 0020/73750000 van het overig beleid.

Besluit:

[VERIFY]

Met 17 stemmen voor (Bruno Peeters, Kurt Ryon, Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Hannelore Velaerts, Marleen Raï, Clémence Maes, Jan Van hoof, Rudy Peeters, Gilbert Jaspers, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Ann Goovaerts, Yvette Van Daele, Griet Deroover, Christiana Willekens), 3 onthoudingen (Karel Servranckx, Alen Cilic, Arlette Verboomen)

De gemeenteraad keurt het nieuwe reglement verwaarloosde woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2024-2025 als bijlage aan dit besluit goed.

Namens de raad

Heidi Abeloos
Algemeen directeur

Bruno Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

[SIG01]

[SIG02]

[VERIFY]