

**Openbare vergadering van donderdag 14 december 2023**

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad  
Bart LAEREMANS, burgemeester  
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen  
Manon BAS, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden  
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Eddie BOELENS, William DE BOECK, Caroline DENIL, Karima MOKHTAR, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** /

**OPCENTIEMEN OP DE HEFFING VAN HET VLAAMSE GEWEST OP ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN, AANSLAGJAREN 2023-2025 - GOEDKEURING**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Artikels 40 en 41 van het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Artikel 170, §4 van de Grondwet.
- Artikel 464/1 van het Wetboek Inkomstenbelastingen 1992.
- DLB.
- 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.
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
  
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 december 2023 inzake de goedkeuring van de heffing van opcentiemen op de heffing van het Vlaamse Gewest op ongeschikte en onbewoonbare woningen (dossierstuk 1).

**De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:**

/

**De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:**

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 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.

Rekening houdend met de financiële toestand van de gemeente.

Raadslid Vincent VAN ACHTER krijgt het woord en stelt dat de fractie Groen zich zal onthouden bij de stemming. Men begrijpt dat de regelgeving opgevolgd moet worden, maar soms worden woningen onbewoonbaar verklaard vanwege futiliteiten, die op papier toegepast moeten worden, maar met name de zwakkeren hard treffen. Deze ontwikkeling vindt de fractie Groen ongewenst.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en is verbaasd over deze tussenkomst. Soms gaat het om futiliteiten, waarbij de gemeente door de wetgeving moet optreden en de eigenaars

verplicht worden om aanpassingen uit te voeren. De regelgeving is tamelijk vasthoudend, maar het komt zelden voor dat op vraag van de verhuurders mankementen aan het licht komen. Het zijn juist de huurders die de gemeente inschakelen omdat zij klachten hebben over de woning. Vervolgens is het aan de eigenaar om de woning in orde te maken en de belasting te betalen. Hij begrijpt daarom niet dat de zwakkere, de huurder dus, het slachtoffer zou zijn van het nieuwe beleid. Het is juist de bedoeling dat op korte termijn zaken in orde worden gemaakt.

Raadslid Isabel GAISBAUER krijgt het woord en reageert dat de fractie Groen het grotendeels eens is met het college van burgemeester en schepenen maar kent een aantal gevallen, waarin de eigenaar geen geld heeft om de woning op te knappen en de woning vervolgens onbewoonbaar wordt verklaard. Dat was de aanleiding om te reageren op dit besluit.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat er manieren zijn om deze eigenaars te helpen, bijvoorbeeld met Warm Nest van 3W-plus. Met behulp van subsidies wordt een woning dan opgeknapt, zodat deze weer aan de eisen voldoet, om vervolgens als sociale woning te verhuren.

Raadslid Isabel GAISBAUER krijgt nogmaals het woord en verklaart dat zij bezorgd is over de arbitraire toepassing. Er wordt sterk gekeken naar de technische vereisten en onvoldoende naar de mogelijkheden die de eigenaar heeft. De fractie Groen heeft dus wat moeite met de implementatie, maar zal desondanks voor het voorstel stemmen.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt een laatste maal het woord en neemt notie van de kritiek op de uitvoering, hij zal deze aan de diensten overmaken.

**Bijkomende informatie:**

/

**Amendement:**

/

**Stemming:**

Met 28 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS), 1 onthouding (Jean DEWIT)

**BESLUIT:**

**Enig artikel.**

Onderstaand gemeentelijk reglement goed te keuren:

**Opcentiemen op de heffing van het Vlaamse Gewest op ongeschikte en onbewoonbare woningen, aanslagjaren 2024-2025**

**Artikel 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 ongeschikt en onbewoonbare woningen.

**Art. 2.**

De gemeente doet een beroep op de medewerking van het Agentschap Vlaamse Belastingdienst voor de inning van deze opcentiemen.

**Art. 3.**

Dit reglement wordt aan de toezichthoudende overheid en het Agentschap Vlaamse Belastingdienst overgemaakt. Het reglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig het decreet lokaal bestuur.

In zitting, datum als hierboven

**Muriel VAN SCHEL**  
algemeen directeur

**Peter PLESSERS**  
voorzitter gemeenteraad

---

Voor eensluidend afschrift op 10 januari 2024

**Muriel VAN SCHEL**  
algemeen directeur

**Peter PLESSERS**  
voorzitter gemeenteraad