

Zitting 2000-2001

14 februari 2001

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN, HUISVESTING EN STEDELIJK BELEID

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de heffing op de leegstand

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de samenwerking tussen Mobistar en een erkende sociale-huisvestingsmaatschappij

Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid

Woensdag 14 februari 2001

VOORZITTER : De heer Jan Penris

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 14.21 uur.*

Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heeren tot de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de heffing op de leegstand

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw Heeren tot de heer Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de heffing op de leegstand.

Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Mijnheer de voorzitter, het decreet op de heffing op de leegstand en de verkrotting werd in 1995 gestemd en is sinds 1996 van toepassing. Sindsdien zijn al heel wat resultaten geboekt. Heel wat eigenaars van leegstaande of verkrotte panden zijn ondertussen begonnen met het verhuren, verkopen of renoveren van hun eigendommen, wat oorspronkelijk ook de bedoeling van deze regelgeving was.

Dit decreet werd in de loop van de voorbije vijf jaar een aantal keren aangepast, vaak op initiatief van mijn fractie en van de SP-fractie. We hebben regelmatig onderzocht in welke mate vaak voorkomende gevallen een decretale invulling konden krijgen.

Een van de momenteel onder artikel 41 ingeschreven uitzonderingen is de vrijstelling voor eigenaars-bewoners die zijn opgenomen in een bejaardentehuis of in een psychiatrische instelling en die eigenaar zijn van een leegstaande woning. Dit komt in Vlaanderen heel vaak voor. Een andere uitzondering houdt in dat elke functie die een ef-

fectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt tot een vrijstelling leidt.

Een regelgeving moet een kader creëren. Men kan in een dergelijk kader niet alle gevallen of alle uitzonderingen opnemen die in de praktijk voorkomen. Ik stel me wel vragen bij de coherentie tussen de bestaande regelgeving op woningen en op bedrijfsruimtes. In beide gevallen gaat het om een leegstandsheffing. In het geval van een woning is de heffing verschuldigd op het ogenblik dat de woning in de inventaris wordt opgenomen. In het geval van een bedrijfsruimte is de heffing pas verschuldigd bij de tweede opname.

Mijnheer de minister, in welke mate hebt u al overleg gepleegd met de minister van Ruimtelijke Ordening om de mogelijkheid te onderzoeken om beide decreten in een enkel decreet onder te brengen ? Deze samenvoeging zou tevens de onderlinge afstemming verbeteren.

Het decreet bevat verder ook een bepaling met betrekking tot overmacht. In dit verband dringen enkele vragen zich op. Wat is overmacht nu precies ? Op welke manier vult de Arohm dit begrip in de praktijk in ?

Vaak krijgen eigenaars die een woning verhuren toch een sanctie voor leegstand. Dit verschijnsel heeft een zeer eenvoudige oorzaak. Ondanks het feit dat ze er verblijven en dat ze een huurcontract hebben afgesloten, zijn veel bewoners niet gedomicilieerd in de gehuurde woning. Dit levert een bijzondere eigenaardige situatie op, waarbij bewoonde woningen op de leegstandslijst terecht komen. Ik heb vernomen dat dit probleem al het voorwerp van talrijke bezwaarschriften heeft gevormd. Ik vraag me dan ook af welke richtlijnen de administratie met betrekking tot dergelijke gevallen precies volgt.

Heeren

De heffing wordt opgeschort als de belastingplichtige een bouwvergunning kan voorleggen. Welke procedure wordt gevolgd met betrekking tot werken waarvoor men geen bouwvergunning nodig heeft? Is opschorting ook in dergelijke gevallen mogelijk? Het krijgen van een bouwvergunning kan bovendien in sommige gevallen veel tijd in beslag nemen. Wat dit betreft, zou ik dan ook graag wat verduidelijking krijgen.

Het is niet mijn bedoeling om door middel van deze vraag een heel nieuw decreet in het leven te roepen. Het is enkel mijn bedoeling om vaak voorkomende gevallen een decretale invulling te geven.

Ik heb ondertussen vernomen dat de meerderheidspartijen een voorstel van decreet hebben ingediend. Aangezien ik het gedrukte stuk nog steeds niet heb ontvangen, kan ik me ook niet uitspreken over de inhoud van dit voorstel van decreet. Ik ga er echter van uit dat dit meerderheidsvoorstel door de regering wordt gesteund. Het is misschien zelfs binnen de regering zelf ontstaan.

De voorzitter : De heer Van der Poorten heeft het woord.

De heer Mark Van der Poorten : Mijnheer de voorzitter, net voor het vorige zomerreces heb ik in deze commissie gevraagd om de heffing op de leegstand en de verkrotting te evalueren en hierover eventueel een debat te organiseren. Mijns inziens bevat de huidige regelgeving nog steeds heel wat incoherenties. Hoewel ik toen toezeggingen heb gekregen, heeft dit debat tot op heden nog steeds niet plaatsgevonden. Ik betreur dit lange wachten ten zeerste.

Mevrouw Heeren heeft daarnet terecht gesteld dat de resultaten van de heffing in heel wat wijken, gemeenten en steden duidelijk zichtbaar zijn. In dit verband wil ik hier nog even terugkomen op een vraag die in het verleden al vaak is gesteld. Hoeveel steden en gemeenten hanteren dit instrument tegen de verkrotting? Hoeveel gemeenten stellen zelf een inventaris op? SIFplus-gemeenten krijgen uit het fonds gelden die zijn gegenereerd dankzij deze heffing. In welke mate hanteren deze gemeenten dat instrument voor de uitvoering van hun lokaal beleid?

Mevrouw Heeren had het over de incoherentie. Morgen zullen we minister-president Dewael ondervragen over de bezwaarschriften. We willen die echter ook voorleggen aan de minister die bevoegd

is voor het stedelijk beleid. Ik vernam dat er al geruime tijd tal van bezwaren leven. Ik heb het nu niet over de financiële, maar over de procedurele aspecten. Daaraan wordt niet tegemoetgekomen. Elk jaar opnieuw krijgen mensen een aanslagbiljet. Afgelopen maand is dat op grote schaal gebeurd. Eerst was beslist dat men het bezwaar binnen een termijn van zes maand moet indienen. De Vlaamse regering heeft daar van afgezien. Vandaag moeten gemeenten tal van panden inventariseren. Het resultaat van het beroep in verband met panden, waarover binnenkort een uitspraak wordt gedaan, komt de gemeenten misschien niet ter ore. Ik vraag de minister dus op zeer korte termijn maatregelen te treffen.

De voorzitter : Minister Sauwens heeft het woord.

Minister Johan Sauwens : Mijnheer de voorzitter, geachte collega's, ik wil eerst de heer Van der Poorten zeggen dat we uiterlijk binnen een maand een totale evaluatie over de heffing op de leegstand van woningen zullen maken. We zullen de cijfers over de gemeenten en de inventarissen meedelen. Er moet een betere coördinatie komen tussen de gemeenten en de Vlaamse administratie, en de informatie van beide moet beter worden uitgewisseld. Ik zal de voorzitter van de commissie deze informatie bezorgen; nadien kunnen we daar dan een algemene bespreking aan wijden.

Het gaat om twee min of meer gelijkaardige heffingstelsels, maar hun doelstelling is verschillend. Aan de heffing op de bedrijfsruimten ligt vooral een economische doelstelling ten grondslag. De heffing op woningen heeft niet alleen economische aspecten. Ze steunt voornamelijk op het oordeel dat het onttrekken van woningen aan de reguliere woonmarkt maatschappelijk niet kan worden getolereerd. Dat is zeker zo als de woonmarkt krap is of wanneer de woningnood toeneemt, en dat is vandaag het geval. In deze optiek kan de directe inventarisatie de recuperatie voor de woonmarkt enkel bespoedigen. Andere uitvoeringsmodaliteiten zijn dus gerechtvaardigd. Ik ben bereid om daarover te praten. Ik heb zeker geen bezwaar tegen het uitwerken van een uniforme regelgeving, maar de doelstellingen van beide stelsels verschillen.

Het begrip overmacht moet in zijn algemene juridische betekenis worden gehanteerd. De juridische betekenis werd door de rechtsleer en de rechtspraak verfijnd tot een bruikbaar geheel. In het belang van de rechtszekerheid van de burger moet het begrip worden geïnterpreteerd vanuit zijn reguliere juridische betekenis. De gebeurtenis die

Sauwens

aan de oorsprong van de overmacht ligt, moet buiten de wil van de betrokkene zijn ontstaan. Verder mag de betrokkene helemaal geen invloed hebben op het ontstaan van deze gebeurtenis.

Wat de derde vraag van mevrouw Heeren betreft, wil ik erop wijzen dat het probleem beperkt is, en specifiek te maken heeft met de leegstand. Het gaat over de domiciliëring. Leegstand wordt gededuceerd op basis van een aantal indicaties. Het feit dat er op het adres van de woning geen inschrijving is in het bevolkingsregister, is slechts een van de indicaties. Over het algemeen is het een combinatie van indicaties die tot het vermoeden van leegstand leidt. Dit vermoeden is echter steeds weerlegbaar. In het decreet is bepaald dat de houder van het zakelijk recht binnen de maand na de kennisgeving van de administratieve akte de vaststellingen kan betwisten en met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs kan leveren dat het gebouw of de woning effectief wordt gebruikt.

De eerste berichten hebben ongeloof en paniek veroorzaakt. De eigenaar heeft echter voldoende verweermiddelen. Als onomstotelijk kan worden aangetoond dat de woning effectief wordt bewoond zonder dat van domiciliëring sprake is, kan de houder van het zakelijk recht geen sancties oplopen. De decreetgever wil vooral voorkomen dat de woning uit de woonmarkt verdwijnt of dat het zinvol gebruik van de woning wordt opgeheven.

De intrinsieke bedoeling van de heffing bestaat erin de burger te wijzen op zijn verantwoordelijkheid om eigen woningen niet te laten verkommeren of deze te laten leegstaan. De maatschappelijke meerkost van verkommerde buurten en woningen is dermate hoog dat in principe een heffing altijd gerechtvaardigd is. In een aantal bijzondere gevallen of als uitzonderingsregel wordt de burger vrijgesteld van de heffing of wordt de heffing geschorst. De opschorting wegens verbetering van de woning kan als de wil om de woning te verbeteren of te renoveren daadwerkelijk wordt vastgesteld. Om heel wat discussies over de aard van de renovatiewerken te vermijden, heeft de decreetgever ervoor geopteerd dat er als bewijs een bouwvergunning wordt voorgelegd. Hierdoor krijgt men de garantie dat er effectief wezenlijke herstellingswerken aan de woning worden uitgevoerd.

Tot slot wil ik nog vermelden dat we deze aangelegenheid zeker nog van naderbij zullen moeten be-

kijken, vooral ook in het kader van de samenwerking met de lokale besturen.

De voorzitter : Mevrouw Heeren heeft het woord.

Mevrouw Veerle Heeren : Binnen een maand zullen we over het geheel een debat kunnen voeren. Mijns inziens mag dit debat niet tot de cijfers beperkt blijven. Ik vermoed dat er in alle provincies binnen de administratie wel een code van goede praktijk wordt gehanteerd. Ik neem aan dat we daar inzage van kunnen krijgen. Er is ook de thematiek van verhuurbaarheid en – al dan niet – domiciliëring. U zegt dat er een beroepsprocedure mogelijk is. Meestal wordt daar ook invulling aan gegeven. In een aantal gevallen is dat echter negatief afgelopen. Daarom is het belangrijk dat die code overal in het Vlaamse land dezelfde invulling krijgt.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van de heer Carl Decaluwe tot de heer Johan Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de samenwerking tussen Mobistar en een erkende socialehuisvestingsmaatschappij

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Decaluwe tot de heer Sauwens, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport, over de samenwerking tussen Mobistar en een erkende socialehuisvestingsmaatschappij.

De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, eind vorig jaar hebben alle huurders van de socialehuisvestingsmaatschappij 'Elk zijn Huis' in Tervuren een brief gekregen van de zaakvoerder en de voorzitter van de huisvestingsmaatschappij. In die brief wordt een contract met gsm-operator Mobistar gepromoot. In de brief wordt een vergelijking gemaakt tussen de kostprijs van een abonnement op een vast toestel en de kostprijs van een Mobistar-contract. In de brief staat ook dat men de eerste zes maanden geen abonnementsgeld moet betalen en dat men ook maandelijks één uur gratis kan bellen naar 'Elk zijn Huis' of naar andere Mobistar-lijnen. Het secretariaat van de betrokken huisvestingsmaatschappij fungeert dus eigenlijk als een soort con-

Decaluwe

tractbemiddelaar en als een soort telefoonwinkel voor Mobistar.

Ondertussen heb ik ook vernomen dat de heer Chris Taes, provincieraadslid en oud-burgemeester van Kortenberg, daartegen heeft gereageerd. In mijn hoedanigheid van vice-voorzitter van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij heb ik dit ook zelf al aangekaart. Op het eerste gezicht zou men misschien kunnen stellen dat een dergelijk bemiddelingsaanbod sociaal verantwoord is. Men kan bijvoorbeeld ook een Ericsson krijgen voor 1.000 frank. Men moet dan echter wel in een flat wonen waarop al een gsm-mast staat, anders moet men 2.000 frank betalen. Hoe dan ook, ik plaats bij dit alles toch wel grote vraagtekens, vooral ook omdat ik al gehoord heb dat dit eventueel navolging zou kunnen krijgen bij andere huisvestingsmaatschappijen.

Mijnheer de minister, ik heb u al eens een vraag gesteld over de problematiek van de socialehuurachterstallen. Ook hier kunnen er financiële problemen ontstaan. De mensen moeten immers nog steeds de factuur betalen voor het gebruik van de gsm. Onlangs bleek nog dat meer dan 300.000 mensen problemen hebben bij het correct betalen van hun telefoonrekening. In een bepaalde doelgroep worden nu nieuwe problemen gecreëerd. Men zit immers al snel boven het uur per maand, en dan loopt de rekening zeer snel op.

Ik heb twee concrete vragen. Meent u dat contractbemiddeling met een privé-gsm-partner tot de kerntaken van een socialehuisvestingsmaatschappij behoort? Meent u dat het verantwoord is om deze huurders met de meest professionele reclametechnieken aan te zetten om zich te binden aan één bepaalde gsm-operator?

In het antwoord van de huisvestingsmaatschappij stelt men dat dit initiatief aansluit bij het algemeen principe van dienstverlening. Daar ben ik het uiteraard niet mee eens. Het is belangrijk dat ook u duidelijk stelling neemt in deze zaak.

De voorzitter : Minister Sauwens heeft het woord.

Minister Johan Sauwens : Mijnheer Decaluwe, ik kan zeer kort zijn. Het antwoord op uw eerste vraag is 'neen'. Het antwoord op uw tweede vraag is eveneens 'neen'.

De socialehuisvestingsmaatschappij 'Elk zijn Huis' in Tervuren heeft inderdaad contracten afgesloten met Mobistar om zendinstallaties te plaatsen op verschillende appartementsgebouwen. Dit werd door de VHM goedgekeurd. Hiervoor ontvangt de maatschappij een jaarlijks huurgeld van 180.000 frank per contract. Er lopen drie contracten.

In het kader van de discussies inzake de hinder van dergelijke installaties voor omwonenden, is blijkbaar het idee gegroeid om de huurders mee te laten genieten van de jaarlijkse opbrengst. Men heeft hen voorgesteld om tegen gunstige voorwaarden een gsm-toestel te verkrijgen.

Er zijn twee contracten afgesloten. De maatschappij heeft echter duidelijk ingezien dat dit niet tot de kerntaken behoort. Het initiatief is dan ook stopgezet. Ik denk ook niet dat er andere maatschappijen zijn die dit systeem op andere plaatsen zullen toepassen.

De voorzitter : De heer Decaluwe heeft het woord.

De heer Carl Decaluwe : De VHM heeft in geheel Vlaanderen haar goedkeuring verleend met betrekking tot het inplanten van gsm-masten op goedgelegen appartementsblokken, maar dit specifieke dossier heeft ze nooit goedgekeurd. Dat wou ik toch nog even duidelijk stellen.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 14.42 uur.*
