

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2000-2001

29 maart 2001

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID, FINANCIËN EN BEGROTING

Vraag om uitleg van de heer Erik Matthijs tot de heer Patrick Dewael, minister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Buitenlands Beleid en Europese Aangelegenheden, over de waardevermindering van niet te regulariseren zonevreemde woningen

Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting

Donderdag 29 maart 2001

VOORZITTER : De heer Marc van den Abeelen

– *De vraag om uitleg wordt gehouden om 09.57 uur.*

Vraag om uitleg van de heer Erik Matthijs tot de heer Patrick Dewael, minister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Buitenlands Beleid en Europese Aangelegenheden, over de waardevermindering van niet te regulariseren zonevrije woningen

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van de heer Matthijs tot de heer Dewael, minister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Buitenlands Beleid en Europese Aangelegenheden, over de waardevermindering van niet te regulariseren zonevrije woningen.

Minister Van Mechelen zal antwoorden in de plaats van minister-president Dewael

De heer Matthijs heeft het woord.

De heer Erik Matthijs : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik had deze vraag oorspronkelijk aan u gericht, maar de voorzitter van de commissie voor Leefmilieu oordeelde dat deze vraag moest worden gesteld aan de minister van Financiën omdat ze over het kadastraal inkomen gaat. Dit is weliswaar een federale materie, maar de onroerende voorheffing is een zaak van de minister van Financiën. We ontmoeten elkaar dus opnieuw, maar dan wel in een andere commissie.

Op 6 oktober 2000 besliste de Vlaamse regering dat alle zonevrije woningen die vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, in principe in aanmerking komen voor, hetzij een bestemmingswijziging tot woongebied of woonkorrel, hetzij om gebiedsgericht opgenomen te worden in een specifieke zone waarvoor bijzondere voorschriften van

toepassing zijn, hetzij het treffen van begeleidende maatregelen in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

De onzekerheid bij de zonevrije eigenaar werd even gesust : de regering streeft maximale regularisatie na, maar pas in 2005 zal de eigenaar weten of zijn woning effectief is opgenomen in een woongebied, woonkorrel of in een specifieke zone met bepaalde voorwaarden. Indien hij over de nodige middelen beschikt, kan de eigenaar zijn huis nog in orde brengen of veranderingswerken doen. Hij kan zich ook afvragen of het nog de moeite loont er geld in te steken. Een woning die zonevrij blijft, is immers gedoemd om te verdwijnen. Een huis dat niet meer aangepast mag worden aan de noden van de eigenaar, of dat bij rampspoed vernield is en niet kan worden herbouwd, vermindert substantieel in waarde.

Ik wil de minister dan ook de volgende vragen stellen. Kan de eigenaar van een zonevrije woning een vermindering krijgen van het kadastraal inkomen, en dus minder onroerende voorheffing betalen ? Of zal de eigenaar van een niet-gereguleerde woning zonder meer aanspraak kunnen maken op een onteigeningsvergoeding, omdat die woning niet meer ten gelde kan worden gemaakt, of althans serieus in waarde vermindert ?

De voorzitter : De heer Geraerts heeft het woord.

De heer Jean Geraerts : Ik sluit me aan bij de vraag van de heer Matthijs. Er heerst inderdaad grote ongerustheid bij een aantal bewoners. Mijnheer de minister, wordt een termijn geplakt op de onteigeningen van de niet-reguleerbare woningen ?

De voorzitter : Minister Van Mechelen heeft het woord.

Minister Dirk Van Mechelen : Mijnheer de voorzitter, collega's, er heerst inderdaad heel wat onge-

Van Mechelen

rustheid over de zonevreemde woningen. Deze ongerustheid is niet helemaal terecht. Deze woningen zijn immers zonevreedend sinds de totstandkoming van het koninklijk besluit van 1972 en de daaropvolgende gewestplannen. Ze zijn dus al dertig jaar zonevreedend.

In het verleden werden via een aantal ad-hocmaatregelen – zoals in 1984 het minidecreet van de heer Ackermans – afwijkingsmaatregelen ingevoerd om toch een aantal zaken toe te laten aan die zonevreemde woningen. Op 18 mei 1999 heeft het Vlaams Parlement beslist komaf te maken met de verkeerde inkleuring van deze woningen op de gewestplannen. Er moest een planologische oplossing worden uitgewerkt om de eigenaars op lange termijn meer zekerheid te geven.

De heer Matthijs heeft het terecht gehad over de onzekere tussenperiode. De overgangsmaatregelen van het fameuze artikel 166 uit het decreet op de ruimtelijke ordening zijn normaal vijf jaar geldig na de inwerkingtreding van het decreet. Ze zijn van kracht geworden vijftien dagen na publicatie, dus op 17 juni 1999. De overgangsperiode loopt dus tot 17 juni 2004. De ruimtelijke structuurplannen moeten klaar zijn op 1 mei 2005. Nadien moet nog een uitvoeringsplan worden gemaakt voor de problematiek van de zonevreemde woningen. Er is dus sowieso een kloof tussen de afloop van de overgangsbepaling en de inwerkingtreding van de nieuwe bestemmingen.

De Vlaamse regering zal zich morgen dan ook uitspreken over een voorontwerp van decreet, met als doel deze kloof weg te werken en de overgangsmaatregelen te laten doorlopen tot het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen in werking treedt. Het uitvoeringsplan treedt ten laatste één jaar na de totstandkoming van het structuurplan in werking. Het structuurplan moet klaar zijn op 1 mei 2005. Het uitvoeringsplan moet logischerwijze klaar zijn op 1 mei 2006. De gemeentebesturen die met die problematiek kampen, weten dat ze nog meer dan vijf jaar de tijd hebben om aan hun plan te werken. Ze worden dan ook vriendelijk verzocht om niet langer te zeuren maar eraan te beginnen.

De overgangsbepaling wordt omschreven in artikel 166 en is vrij breed. Ze laat verbouwen en herbouwen onder bepaalde omstandigheden toe. Voor de ministerraad van morgen ligt er een voorstel op tafel om naast die overgangsbepaling ook de bepaling op de onderhouds- en instandhoudingswerken

te verbreden. Vandaag zijn onderhouds- en instandhoudingswerken, die niet vergunningsplichtig zijn, zoals schilderen, een raam vervangen binnen de bestaande opening of dakpannen vervangen, reeds toegelaten in alle gebieden. Onderhouds- en instandhoudingswerken die betrekking hebben op constructieve ingrepen, zijn echter enkel toegelaten waar een bouwvergunning kan worden verleend, en dat is in de niet-kwetsbare gebieden.

Dat onderscheid willen we nu uit het decreet halen. Daardoor kunnen te allen tijde alle onderhouds- en instandhoudingswerken – ook constructieve ingrepen – aan zonevreemde woningen – ongeacht waar ze liggen – worden uitgevoerd. De zonevreemde woning mag zelfs in bosgebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied of ecologisch waardevol agrarisch gebied liggen. Men mag bij wijze van spreken de volledige dakconstructie vervangen. Er zijn twee voorwaarden. Ten eerste moet men binnen het bestaande volume blijven. Ten tweede mag men geen bestemmingswijziging uitvoeren. Dat lijkt me niet meer dan logisch.

Deze twee maatregelen laten toe om de overgangsbepaling op lange termijn naadloos te laten overlopen in de nieuwe planologische aanpak. Ze laten ook toe om de woning, waar ze ook gelegen is, maar die legaal werd vergund, in stand te houden en alle noodzakelijke werken uit te voeren. Als dit voorontwerp van decreet hier kan worden goedgekeurd, kunnen we dan nog spreken van waardevermindering? Naar mijn bescheiden mening niet. De enige vermindering is dat de speculatieve meerwaarde verdwijnt. In de jaren 1996 en 1997 kende de verkoop van boerderijtjes een ware boom. Landbouwers werden als het ware onder druk gezet om hun woning te verkopen. Dat is intussen voorbij, en dat is een goede zaak.

Een concrete vraag vereist een concreet antwoord. Ik lees u de tekst van minister-president Dewael voor. Het wetboek op de inkomstenbelasting voorziet immers niet in verminderingen inzake kadastraal inkomen voor dergelijke woningen. Wel kan volgens het wetboek bij onvrijwillige vernieling van de woning ingevolge storm, overstroming en dergelijke, het kadastraal inkomen worden herzien. Dit kan voor zover een gedeelte van de woning, dat ten minste 25 percent van het kadastraal inkomen vertegenwoordigt, wordt vernietigd. Dat is de fameuze heirkraatregeling. De uitbreiding van de bepaling op de onderhouds- en instandhoudingswerken zal in de meeste gevallen een oplossing bieden voor de zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden die door heirkraat worden getroffen. U kent mijn voorbeeld: als er een boom om-

Van Mechelen

waait en op een boswachterswoning terechtkomt, zal dat dak toch vervangen mogen worden, ook al gaat het om een constructieve ingreep.

Enkel omwille van omstandigheden veroorzaakt door overmacht, door werken of door maatregelen die worden bevolen door de openbare macht of door toedoen van derden bij een afwijking van meer dan 15 percent tussen het kadastraal inkomen en de normale nettohuurwaarde op de referentiedatum, kan de federale minister van Financiën een speciale herziening opleggen. Herzieningen kunnen door de eigenaars bij het ministerie van Financiën worden aangevraagd. Hieruit blijkt dat de herziening van de kadastrale inkomens een uitsluitend federale bevoegdheid is. Er zijn twee mogelijkheden om een vermindering aan te vragen : de heirkraachtregeling en werken die worden veroorzaakt door overmacht.

Dit is niet van toepassing op zonevreemde woningen, maar we hebben er alle belang bij, in het kader van een behoorlijk bestuur, dat Vlaanderen snel duidelijkheid schept en een grotere zekerheid geeft aan eigenaars van zonevreemde woningen. Op die manier kan uw vraag positief worden beantwoord.

De voorzitter : De heer Matthijs heeft het woord.

De heer Erik Matthijs : Dat antwoord volstaat.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 10.11 uur.*
