Stuk **1678** (2002-2003) – Nr. 4

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

Zitting 2003-2004

1 april 2004

VOORSTEL VAN DECREET

– van mevrouw Ann De Martelaer –

houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, wat betreft de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen

AMENDEMENTEN

Zie :

1678 (2002-2003)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

– Nr. 2 : Verslag over hoorzitting

– Nr. 3 : Amendementen

AMENDEMENT Nr. 1

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Opschrift

Het opschrift van het voorstel van decreet vervangen door wat volgt :

*"Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen"***.**

VERANTWOORDING

Om het gewenste resultaat inzake leegstands-, verkrottings- en onbewoonbaarheidsbestrijding te bekomen moet niet alleen de leegstandsheffing, maar ook sommige bepalingen in de Vlaamse Wooncode gewijzigd worden. Dit vergt bijgevolg een aanpassing van het oorspronkelijke opschrift.

AMENDEMENT Nr. 2

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

HOOFDSTUK I (nieuw)

Na artikel 1 een hoofdstuk I invoegen, dat luidt als volgt :

"HOOFDSTUK I

*Bepalingen tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996"***.**

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 1.

AMENDEMENT Nr. 3

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 2

Aan het voorgestelde 8° de volgende zin toevoegen :

*"Om tot een objectieve inschatting van de marktvoorwaarden te komen, kunnen partijen daartoe een deskundige aanwijzen of kan een vordering tot schatting worden ingesteld."***.**

VERANTWOORDING

De leegstandsheffing heeft tot doel om leegstaande panden die in goede staat zijn opnieuw bewoond te krijgen. Een heel belangrijk element hierbij is het vaststellen van de prijs waartegen het pand op de huur- of koopmarkt wordt aangeboden. Het is essentieel dat deze prijs marktconform is. Om te bepalen of een bedrag marktconform is, zijn niet alleen goede criteria nodig, maar is ook een omschrijving van wie deze criteria kan hanteren van belang. Met bovenstaande aanvulling wordt het oorspronkelijke voorstel van decreet in die zin vervolledigd.

AMENDEMENT Nr. 4

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 3

Aan de voorgestelde tekst een nieuw lid toevoegen, dat luidt als volgt :

"Voor de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijft hoofdstuk III van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode onverkort van toepassing.".

VERANTWOORDING

Voor de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijft de procedure zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode onverkort geldig. Dit is een zeer sterke procedure die in de praktijk weinig tot geen aanleiding geeft tot administratieve overlast en als effectief wordt beschouwd.

AMENDEMENT Nr. 5

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 3

In de voorgestelde tekst, op de eerste regel, na het woord "aan" **de woorden** *"drie van"* **invoegen.**

VERANTWOORDING

In artikel 193, § 1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 worden een aantal criteria vastgesteld die nodig zijn om stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen te verlenen. Het gaat om het beschikken over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen. Gemeenten die aan deze criteria voldoen, zijn zonder enige twijfel in staat om vrijgesteld te worden van de gewestelijke heffing en een eigen heffingsstelsel te hanteren, indien zij dat wensen. Wij moeten echter erkennen dat het voor kleine gemeenten niet altijd haalbaar is om een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan te stellen en dat de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen nog niet overal zijn gerealiseerd. Dit ontbreken mag geen belemmering zijn om gemeenten die het ernstig menen met de leegstandsbestrijding op hun grondgebied in staat te stellen om zelf een heffingsstelsel uit te werken. Met dit amendement willen wij dus een versoepeling in de voorwaarden om een vrijstelling van het gewestelijk stelsel voor gemeenten die dat wensen mogelijk maken.

AMENDEMENT Nr. 6

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 4

In het voorgestelde artikel 26, tweede lid, op de vijfde regel, het woord "heffing"**, vervangen door het woord** *"aanslag"***.**

VERANTWOORDING

In het voorstel van decreet wordt de term "heffing" gebruikt in plaats van "aanslag". Dit amendement lost dit verkeerd woordgebruik op.

AMENDEMENT Nr. 7

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 5

In de bij 2° voorgestelde zin vervangen door wat volgt :

*"Elke houder van een zakelijk recht wordt op de hoogte gebracht van de opname van de woning en/of gebouw in de inventaris, bedoeld in de artikelen 28 tot 35, en wordt geïnformeerd over de procedure van leegstand en verkrotting, waartoe de hier bedoelde opname aanleiding geeft."***.**

VERANTWOORDING

De bepaling in het oorspronkelijke voorstel van decreet was onvoldoende specifiek over het ogenblik waarop en de mate waarin de mede-houders van een zakelijk recht in de onderhavige procedure betrokken moeten zijn. Zij richtte zich bovendien enkel tot mede-eigenaars.

AMENDEMENT Nr. 8

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 5

Een 5° toevoegen, dat luidt als volgt :

*"5° in § 3 wordt het derde lid geschrapt."***.**

VERANTWOORDING

Het voorstel van decreet voegt een nieuw eerste lid in, krachtens hetwelk de administratie uiterlijk zeven dagen na de overdracht via de notaris een door beide partijen ondertekend formulier ontvangt, dat melding maakt van de bedoelde overdracht. Het derde lid van artikel 27 van het decreet, dat het versturen van zo'n formulier binnen de maand oplegt aan de overdrager van het zakelijk recht, wordt daardoor overbodig.

Wel is het nuttig te voorzien in een standaardformulier dat de notarissen hiervoor kunnen gebruiken, en dat de hier geschrapte elementen bevat, namelijk :

– naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht ;

– datum van de akte, naam en standplaats van de notaris ;

– nauwkeurige aanduiding van het verkochte pand.

AMENDEMENT Nr. 9

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 6

1° schrappen.

VERANTWOORDING

In artikel 6, 1°, van het voorstel van decreet wordt gesteld dat als de eigenaar binnen de zeven dagen na ontvangst van verzoek geen toegang verschaft tot zijn woning, de Vlaamse regering dit kan beschouwen als een weerlegbaar vermoeden van leegstand en/of verwaarlozing. Dit artikel gaat veel te ver en druist regelrecht in tegen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de rechtszekerheid. Bovendien kan deze bepaling aanleiding geven tot ernstige misbruiken. Er is pas sprake van verwaarlozing wanneer dit wordt aangetoond op grond van vaststellingen.

Deze bepaling creëert trouwens een vermoeden van leegstand/verwaarlozing op grond van de persoon en niet op grond van het onroerend goed. Deze bepaling rijmt dan ook niet met de ratio legis van de wetgeving en evenmin met de definities van verwaarlozing/leegstand. Om deze reden is dit dan ook niet juridisch haalbaar. Bovendien strijdt dit met artikel 169 van de Grondwet (onschendbaarheid van de woning).

AMENDEMENT Nr. 10

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 7

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Deze bepaling, die een soort van verklikkerssysteem invoert, is niet aangewezen omwille van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Immers dreigt dit systeem tot gevolg te hebben dat niet met de nodige omzichtigheid wordt omgesprongen. Bijgevolg zullen de gemeenten op basis van loutere eenzijdige vaststellingen geneigd zijn om

heffingen te vestigen. Indien nadien blijkt dat dit niet correct is, dan zal het bestuur worden aangesproken omwille van onzorgvuldigheid wat een fout uitmaakt in de zin van artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek. Hoe zit het dan met de aansprakelijkheid van de verklikker ? Deze aansprakelijkheid kan niet beperkt worden tot louter dossierkosten. Te meer daar heffingen hoog kunnen oplopen. Het is dan ook niet aangewezen om deze bepaling op te nemen. Ook in het Stedenbouwdecreet is in een dergelijke bepaling niet voorzien. Het komt trouwens aan de verklikkers steeds toe om bij de gemeentelijke politie klacht neer te leggen in het geval zij worden benadeeld door deze leegstand/verwaarlozing.

AMENDEMENT Nr. 11

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 11

Dit artikel vervangen door wat volgt :

"Artikel 11

Aan hetzelfde decreet wordt een artikel 34bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Artikel 34bis

§ 1. De officiële opname in de inventaris wordt door de administratie betekend aan de houders van het zakelijk recht van het geregistreerde goed. De Vlaamse regering bepaalt hiervoor de voorwaarden.

§ 2. Binnen de dertig kalenderdagen na betekening van het registratieattest, zoals bedoeld in § 1, kan de houder van het zakelijk recht van het geregistreerde pand met een aangetekende brief beroep aantekenen bij de inventarisbeheerder tegen deze registratie.

§ 3. De inventarisbeheerder doet uitspraak over het beroep en betekent zijn gemotiveerde beslissing aan de indiener van het beroep met een aangetekende brief binnen zestig kalenderdagen na betekening van het beroep.

*§ 4. Wanneer er geen uitspraak over het beroep is binnen de in § 3 gestelde termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd."."***.**

VERANTWOORDING

Er wordt een nieuw artikel toegevoegd dat naar analogie van het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand van bedrijfsruimten een gelijkaardige beroepsprocedure inlast met betrekking tot het administratief feit van registratie op de inventarislijst.

De procedure van 'impliciete inwilliging' wordt evenwel onmiddellijk toegepast bij het stilzitten van de Vlaamse regering. Van de burger kan immers niet verwacht en verlangd worden dat hij een herinneringsschrijven richt aan de Vlaamse regering wanneer deze blijft stilzitten.

AMENDEMENT Nr. 12

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 14

In de bij 2° voorgestelde woorden "een maand na de datum van" **vervangen door de woorden** *"drie maanden na de datum van"***.**

VERANTWOORDING

Een gebruikelijke bezwaartermijn tegen belastingen is drie maanden. Het oorspronkelijke voorstel wordt daarom in die zin aangepast.

AMENDEMENT Nr. 13

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 14

Een 2°bis invoegen, dat luidt als volgt :

*"2°bis in § 2, eerste lid, worden in de tweede zin de woorden "binnen een maand" vervangen door de woorden "binnen de drie maanden";"***.**

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 12.

AMENDEMENT Nr. 14

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 14

In de bij 4° voorgestelde tekst de laatste zin schrappen.

VERANTWOORDING

Wanneer een burger gelijk krijgt in zijn beroep tegen de heffing, dan lijkt het onbillijk dat er toch minstens 1/5 van de heffing als onkosten worden aangerekend.

AMENDEMENT Nr. 15

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 17

Een 4° toevoegen, dat luidt als volgt :

"4° er wordt een § 3 toegevoegd, die luidt als volgt :

"§ 3. De Vlaamse regering richt een commissie op die verzoeken tot vrijstelling behandelt, die omwille van andere redenen dan deze genoemd in §§ 1 en 2, en buiten de wil van de houder van het zakelijk recht, de leegstand laat aanhouden.

*De Vlaamse regering bepaalt de samenstelling van deze commissie.".".***

VERANTWOORDING

In artikel 42 werden reeds verschillende situaties geschetst, waarin het onbetamelijk zou zijn de leegstandsheffing toe te passen, omdat de leegstand aanhoudt buiten de wil van de houder van het zakelijk recht. Toch mag deze opsomming niet exhaustief genoemd worden, en moet dit decreet de mogelijkheid bieden om vrijstelling te verlenen aan eenieder die kan aantonen dat de leegstand buiten zijn of haar wil om aanhoudt. Met deze toevoeging werd er dan ook voor gekozen een speciale beoordelingscommissie op te richten die een beoordelingsmarge heeft.

AMENDEMENT Nr. 16

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 19

3° vervangen door wat volgt :

"3° het derde lid wordt vervangen door wat volgt :

"De periode van schorsing eindigt op het moment dat de renovatiewerkzaamheden beëin-

*digd zijn. Zij kan niet langer duren dan vier jaar, tenzij de renovatiewerkzaamheden betrekking hebben op drie of meer gebouwen en/of woningen, of dermate omvangrijk zijn dat ze niet kunnen worden voltooid in vier jaar, in welke gevallen de maximale periode vijf jaar bedraagt.”***.**

VERANTWOORDING

In vergelijking met de toegestane leegstand van nieuwbouw, is de periode waarin leegstand voor renovatie toegestaan wordt, vrij krap ingeschat. Temeer omdat het precies de minst kapitaalkrachtigen zijn die vaak langer over een renovatie doen, zou het onbillijk zijn om hen al vroeg met de heffing te confronteren. Het oorspronkelijke voorstel voorzag ook uitstel wanneer de stedenbouwkundige vergunning niet tijdig werd verleend, maar de hier gestelde termijnen zijn zo ruim ingeschat dat dergelijk uitstel wellicht overbodig wordt.

AMENDEMENT Nr. 17

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 19bis (nieuw)

Een artikel 19bis invoegen, dat luidt als volgt :

“Artikel 19bis

Aan hetzelfde decreet wordt in Hoofdstuk VIII, afdeling 2, een nieuwe onderafdeling 9 toegevoegd die luidt als volgt :

“ONDERAFDELING 9

Overgangsbepalingen

Artikel 45

Aanslagen gevestigd op basis van de artikelen 24 tot en met 44 van het decreet van 22 december 1995 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 die betrekking hebben op opnames in de inventaris vanaf 1 januari 2002 tot en met 31 december 2003, worden als niet bestaande beschouwd.

*De aanslagen gevestigd op basis van de artikelen 24 tot en met 44 van het decreet van 22 december 1995 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 die betrekking hebben op verjaardagen van eerdere opnames in de inventaris vanaf 1 januari 2002 tot en met 31 december 2003, worden als niet bestaande beschouwd.”.”***.**

VERANTWOORDING

De inventarisaties op basis van het huidige heffingsdecreet van 22 december 1995 vertonen grote gebreken, de informatieverstrekking naar de burger toe is ondermaats en de burger ervaart de regelgeving als onrechtvaardig en hardvochtig. Vandaar dat de aanslagen gevestigd vóór 1 januari 2004 en die betrekking hebben op opnames in de inventaris in 2002 of 2003 of op verjaardagen in 2002 of 2003 van eerdere opnames in de inventaris, als niet bestaande worden beschouwd. De contentieux uit het verleden wordt verder afgehandeld conform de regelgeving die van toepassing was tijdens het desbetreffende heffingsjaar. Deze maatregel wil duidelijk aangeven dat de nieuwe regelgeving een breuk maakt met het verleden en een einde wil maken aan de administratieve overlast voor de geviseerde burgers en de Vlaamse administratie.

AMENDEMENT Nr. 18

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

HOOFDSTUK Ibis (nieuw)

Een hoofdstuk Ibis invoegen, dat luidt als volgt :

“HOOFDSTUK Ibis

Bepalingen tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 19ter

In artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wordt § 1 vervangen door wat volgt :

"§ 1. Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van 100 euro tot 10.000 euro.

*Wanneer een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, wordt verhuurd met het oog op bewoning en gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van het onroerend goed gestraft met een geldboete van 100 euro tot 10.000 euro."***.**

VERANTWOORDING

Recent werd het evaluatierapport '2 jaar Vlaamse Wooninspectie' bekendgemaakt. De Vlaamse minister van Wonen heeft in dit verband aangekondigd de boetes voor huisjesmelkers fors te willen verhogen. Al te vaak ontspringen zij immers de dans en bovendien zijn de huidige boetes ontoereikend in de strijd tegen de georganiseerde huisjesmelkerij. Aangezien huisjesmelkerij niet los kan worden gezien van de problematiek van verwaarlozing en verkrotting, wordt voorgesteld om de boetes - bepaald in artikel 20, § 1, decreet Vlaamse Wooncode - via dit voorstel van decreet op te trekken. De voorgestelde boetes zijn gelijk aan de boetes bepaald in artikel 17 van het Kamerdecreet, zoals aanbevolen in het evaluatierapport '2 jaar Vlaamse Wooninspectie'.

Op dit ogenblik bestaat er geen enkele strafregeling met betrekking tot het verhuren van loodsen en garages met het oog op het huisvesten van gezinnen of alleenstaanden. De strafmaat is hier verhoogd omwille van het feit dat deze onroerende goederen niet bestemd zijn om in te wonen maar toch als dusdanig worden verhuurd, en waar de bewoning ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's met zich meebrengt.

AMENDEMENT Nr. 19

voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock

Artikel 20

De woorden "1 januari 2004" **vervangen door de woorden** *"de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad"***.**

VERANTWOORDING

Indien het voorstel van decreet op 1 januari 2004 in werking zou treden, zouden de inventarisaties die volgens de oude regelgeving zijn totstandgekomen, strijdig zijn met het nieuwe decreet en bijgevolg vervallen. Met dit amendement worden de bestaande inventarisaties gehandhaafd.
