

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



Zitting 1998-1999

1 april 1999

VOORSTEL VAN DECREET

**– van de heren Mark Van der Poorten en Herman De Loor,
mevrouw Veerle Heeren en de heren Marcel Logist, Leo Cannaerts en André Kenzeler –**

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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Bestrijding van leegstand en verkrotting is terecht één van de grote prioriteiten van het beleid. Het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, legt de nodige regels vast om deze fenomenen op een consistente en efficiënte manier te bestrijden.

In dat decreet wordt gesteld dat met de invoering van een heffing op de leegstand en de verkrotting een drievoudig doel wordt nagestreefd :

- leegstand, verwaarlozing en verkrotting voorkomen ;
- de maatschappelijke kosten van de verloedering van de leef- en omgevingskwaliteit verhalen op de veroorzakers ervan ;
- de opbrengst van de heffing aanwenden voor de herwaardering van de leefomgeving.

Leegstand en verkrotting wekt een gevoel van onbehagen en onveiligheid, heeft een nefaste invloed op het straatbeeld en hypothekeert het streven naar een kwalitatieve leefomgeving. Dat er een heffing werd ingevoerd om aldus eigenaars aan te sporen tot het renoveren of het op de markt brengen van hun eigendommen is onmiskenbaar een positief gegeven. Het is het des te meer nu blijkt dat de eerste resultaten van de heffing ook op het terrein zichtbaar worden. Stilaan verdwijnt de storende leegstand en de verkrotting dan ook meer en meer uit het straatbeeld.

Naarmate de heffing meer en meer concrete vormen aanneemt, valt het evenwel ook op dat er een aantal omstandigheden zijn waarvan men zich redelijkerwijze kan afvragen of het opleggen van een heffing wel de meest rechtvaardige, de meest verdedigbare oplossing is. Het decreet heeft trouwens reeds enige wijzigingen ondergaan om bepaalde gevallen te verhelpen. Zo werd de termijn van vrijstelling voor de verkrijger van het zakelijk recht reeds van één op twee jaar gebracht. Dat zou de eigenaar voldoende tijd moeten bieden om zelf die werken uit te voeren waarvoor geen bouwvergunning nodig is.

Er doen zich evenwel nog heel wat andere situaties voor waarbij het opleggen van een heffing op zijn minst vragen oproept :

- een woning wordt niet gebruikt als woning, maar bijvoorbeeld wel als jeugdlokaal of als kantoor voor een verzekeringsmakelaar. De woning wordt weliswaar niet bewoond, maar ze staat ook niet leeg of is niet verkrot ;
- de woning van mensen die bijvoorbeeld opgenomen zijn in een rusthuis of die langdurig verblijven in een psychiatrische instelling, enzovoort komt leeg te staan. Om psychologische of emotionele redenen zijn deze mensen niet, of toch niet vlug, bereid om hun woning te verhuren of te verkopen. Op die manier wordt een eventuele terugkeer naar de woning, een verlangen dat vaak nog lang aanwezig blijft, onmogelijk. Ook voor de kinderen of de naaste familieleden is het om diezelfde redenen niet evident om tot verhuring of verkoop van de bewuste woning over te gaan ;
- aangaande bepaalde woningen worden er gerechtelijke procedures gevoerd die gemakkelijk een paar jaar kunnen aanslepen vooraleer er een definitieve uitspraak valt.

Telkens gaat het hier om situaties waarbij het doel van de heffing wordt voorbijgeschoten. Is het werkelijk nodig om de woning van mensen die opgenomen zijn in een rusthuis te inventariseren als leegstand ? Dergelijke woningen worden verder onderhouden en worden occasioneel zelfs nog gebruikt, onder andere voor bepaalde familiebijeenkomsten. Moeten woningen die effectief gebruikt worden, die niet leeg staan en niet verkrot zijn, maar die niet bewoond worden als leegstaand worden beschouwd ? Zijn die een storend element in het straatbeeld ? Vergelijkbare vragen kunnen worden gesteld in de gevallen van overmacht, zoals wanneer er over bepaalde woningen betwistingen aanhangig zijn bij de rechtbank (betwistingen die het vaak onmogelijk maken om de woning effectief te bewonen, te verkopen of te verhuren).

Anderzijds dient de inventarisatie die dit instrument voorschrijft voldoende objectiviteit te waarborgen en zou het niet te verantwoorden zijn dat gelijkaardige situaties, ten gevolge van een verschillende inschatting bij de inventaris, anders zouden worden behandeld. Daarom is een decretale onderbouw noodzakelijk.

Om deze situaties te verhelpen, wordt voorgesteld om het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 te wijzigen.

De voorgestelde wijzigingen komen neer op het volgende :

- artikel 30, § 2, dat stelt dat een woning wordt beschouwd als leegstand wanneer ze gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie wordt aangevuld met een tweede lid. Die aanvulling moet vermijden dat woningen die niet bewoond worden maar wel gebruikt, en die dus niet leegstaan en niet verkrot zijn, heffingsplichtig worden. De indieners wensen daarbij uitdrukkelijk te beklemtonen dat de betrokken woning wel onderworpen blijft aan de heffing op verkrotting/verwaarlozing indien die verschijnselen zich zouden voordoen. Als bewijsmateriaal voor het effectieve gebruik van de woning kan teruggegrepen worden naar de functie die in de huurovereenkomst wordt omschreven, de inschrijving in het handelsregister, enzoverder ;
- artikel 41 wordt aangevuld met een bepaling die stelt dat eigenaars van een woning die opgenomen werden in een erkende ouderenvoorziening (bejaardentehuis, rusthuis, serviceflat, ...) of die langdurig werden opgenomen in een psychiatrische instelling niet onderworpen zijn aan de heffing. Het is wel de wil van de indieners dat deze vrijstelling beperkt blijft tot de woning die door de eigenaar(s) effectief werd bewoond vóór de opname in de desbetreffende instelling ;
- in artikel 42, § 2, 5°, worden de woorden "een expertise in het kader van" geschrapt. Dat moet het mogelijk maken dat woningen die om de een of andere reden het onderwerp uitmaken van een gerechtelijke procedure in ruime zin (bv. erfeniskwesties, verkopen die vernietigd worden, ...) en waarbij die procedure de effectieve bewoning of het effectieve gebruik ervan niet toestaat, vrijgesteld worden van de heffing.

Mark VAN DER POORTEN

Herman DE LOOR

Veerle HEEREN

Marcel LOGIST

Leo CANNAERTS

André KENZELER

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 4

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Aan artikel 30, § 2, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Bij wijze van uitzondering wordt met de woonfunctie gelijkgesteld, voorzover de belastingplichtige met alle mogelijke middelen het bewijs van die functie levert, elke andere functie die effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.".

Artikel 3

Aan artikel 41 van hetzelfde decreet wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Wordt evenmin als belastingplichtige beschouwd, de houder van het zakelijk recht zoals bedoeld in het vorige lid, van een woning die verblijft in een erkende ouderenvoorziening of die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of die zich in elke andere situatie bevindt waarbij overmacht kan worden bewezen.".

In artikel 42, § 2, 5°, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij decreet van 7 juli 1998, worden de woorden "een expertise in het kader van" geschrapt.

Mark VAN DER POORTEN

Herman DE LOOR

Veerle HEEREN

Marcel LOGIST

Leo CANNAERTS

André KENZELER
