

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 284
van **LYDIA PEETERS**
datum: 13 juni 2018

aan **BART TOMMELEIN**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Vlaamse Belastingdienst - Heffing op leegstaande bedrijfsruimten

De heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen is een Vlaamse gewestbelasting die het stedelijk verval wil tegengaan. De opbrengsten van de heffing komen terecht in het Vernieuwingsfonds. Dit fonds geeft financiële steun aan projecten die leegstaande sites nieuw leven inblazen. De Vlaamse overheid is bevoegd om deze belasting te innen.

In het antwoord op deelvraag 3 van mijn schriftelijke vraag nr. 140 van 25 januari 2017 stelde de minister o.a. dat er in het voorjaar van 2017 een evaluatieoefening door het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening lopende was van het beleidsinstrumentarium betreffende leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. De resultaten van deze evaluatiestudie zouden wellicht meer inzicht bieden in de werking van het instrumentarium.

In opvolging van bovenvermelde schriftelijke vraag heb ik de volgende vragen voor de minister.

1. Kan de minister een overzicht geven van de totale begrote en effectieve heffing op leegstand van bedrijfsruimten van 2012 t.e.m. 2017, met aanduiding van de procentuele verhouding?
2. Graag voor de periode 2012 t.e.m. 2017 per provincie de voor het Vernieuwingsfonds effectief geïnde leegstandsheffing bedrijfsruimten (incl. intresten en kosten) met aanduiding van de totale geïnde bedragen en de procentuele verhouding tussen de provincies.
3. Graag een overzicht voor de periode 2012 t.e.m. 2017 per provincie van het aantal opnames in de inventaris voor leegstand en/of verwaarlozing met aanduiding van de totale opnames en de procentuele verhouding tussen de provincies.
4. Graag een overzicht per provincie voor de periode 2012 t.e.m. 2017 van de bedragen van de subsidiedossiers betreffende saneringswerken - private sector met aanduiding van de totale bedragen en de procentuele verhouding tussen de provincies.
5. Welke inzichten werden opgedaan uit de evaluatiestudie, door het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, van het beleidsinstrumentarium betreffende leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten?

BART TOMMELEIN

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD

op vraag nr. 284 van 13 juni 2018

van **LYDIA PEETERS**

1. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van zowel de begrote als effectief geïnde heffing op leegstand van bedrijfsruimten voor 2012 tot en met 2017. In de laatste kolom wordt de verhouding tussen beiden berekend. Ik merk op dat de ontvangsten van deze heffing zeer variabel en moeilijk voorspelbaar zijn aangezien deze heffing tijdelijk kan worden opgeschort bij bv. renovatie of aankoop van een geïnventariseerd pand. Als een pand voor het einde van de opschortingstermijn geschrapt is uit de inventaris, is de heffing niet verschuldigd. Bovendien wordt de heffing vaak gecontesteerd en juridisch aangevochten.

Kalenderjaar	Begroting (in euro)	Geïnde heffing (in euro)	Procentueel
2012	5.000.000	7.025.776	141%
2013	5.000.000	9.125.330	183%
2014	5.000.000	6.067.415	121%
2015	8.000.000	3.524.275	44%
2016	5.000.000	3.866.992	77%
2017	5.000.000	1.706.951	34%

2. Hieronder worden de ontvangsten van de leegstandheffing op bedrijfsruimten voor 2012-2017 weergegeven per provincie, zowel in absolute aantallen (in euro) als relatief per provincie.

Kalenderjaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
2012	2.526.869,69	744.075,10	1.071.446,78	2.184.315,71	499.068,91	7.025.776,19
2013	3.000.348,34	666.449,22	1.163.998,32	1.944.229,66	2.350.304,36	9.125.329,90
2014	1.977.173,33	773.437,08	875.752,58	1.759.740,36	681.311,15	6.067.414,50
2015	1.133.887,35	365.697,72	673.080,02	914.509,94	437.099,83	3.524.274,86
2016	1.498.905,35	422.852,71	555.983,05	649.357,87	739.892,96	3.866.991,94
2017	826.804,09	121.136,31	233.401,00	316.633,96	208.976,04	1.706.951,40

Kalenderjaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
2012	36%	11%	15%	31%	7%	100%
2013	33%	7%	13%	21%	26%	100%
2014	33%	13%	14%	29%	11%	100%
2015	32%	10%	19%	26%	12%	100%
2016	39%	11%	14%	17%	19%	100%
2017	48%	7%	14%	19%	12%	100%
Gemiddeld	37%	10%	15%	24%	15%	100%

3-4. Voor het aantal opnames in de inventaris voor leegstand en/of verwaarlozing en de bedragen van de subsidiedossiers inzake saneringswerken - private sector verwijs ik naar mijn collega, bevoegd voor Omgeving.

5. Het eindrapport 'Evaluatie van de effectiviteit van het beleidsinstrumentarium inzake leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten' is beschikbaar op de website van het departement Omgeving.¹ Het doel van de evaluatiestudie was drieledig: de aftoetsing van de coherentie en logische opbouw van het leegstandsdecreet, een evaluatie van de effectiviteit van het leegstandsinstrumentarium, en duidelijke en gerichte aanbevelingen voor het aanpassen van en het gericht inzetten van het leegstandsinstrumentarium.

a) Coherentie en logische opbouw van het leegstandsdecreet

Op basis van de analyse kan gesteld worden dat de drie leegstandsinstrumenten – inventaris, heffingen en subsidies – een logisch en helder geheel vormen die actief bijdragen aan de realisatie van de doelstelling van het decreet.

Het leegstandsdecreet bevat echter ook een aantal incoherenties of incorrecte veronderstellingen. Zo stuurt het leegstandsdecreet niet actief aan op het vermijden van het ongecoördineerd aansnijden en versnipperen van de resterende open ruimte. De veronderstellingen dat leegstand en/of verwaarlozing in de eerste plaats een 'stedelijk' probleem is en dat leegstand en verwaarlozing soortgelijke problematieken zijn die baat hebben bij een identiek instrumentarium blijken niet te stroken met de realiteit. Ook de veronderstelling dat de gemeente het meest aangewezen bestuursniveau is voor de opmaak van de inventaris is betwistbaar.

b) Effectiviteit van het leegstandsinstrumentarium

De leegstand en/of verwaarlozing van een bedrijfsruimte kent diverse oorzaken. Er zijn pandgebonden oorzaken (bv. de onmogelijkheid tot uitbreiding en locatiegebonden mobiliteitsproblemen), gebouwtechnische oorzaken (bv. bedrijfsruimten die niet meer conform de hedendaagse behoeften of regels zijn) en actorgebonden oorzaken (bv. failliet, stopzetting, herstructurering of herlokalisatie).

Het onderzoek toont aan dat het leegstandsinstrumentarium de vernieuwing en reactivering van geregistreerde bedrijfsruimten versnelt. Zowel de heffing als 'negatieve' incentive als de subsidies als 'positieve' incentive zetten de eigenaars van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten aan tot het ondernemen van stappen.

De effectiviteit van het leegstandsinstrumentarium wordt echter verminderd door o.m. de gebrekkige kennis over het decreet en het louter administratieve karakter van de inventaris. Ook blijkt dat de gegevensuitwisseling tussen de betrokken overheidsdiensten en de afstemming van de verschillende procedures suboptimaal is.

c) Acties en aanbevelingen

Om de effectiviteit van het leegstandsinstrumentarium te verhogen werden volgende aanbevelingen geformuleerd door het onderzoeksteam:

- de logische opbouw van het bestaande leegstandsinstrumentarium behouden;
- de gegevensuitwisseling tussen de betrokken overheidsdiensten verbeteren;
- de communicatie en sensibilisering over het leegstandsdecreet verbeteren;
- inzetten op administratieve vereenvoudiging, informatisering en digitalisering;
- inzetten op capaciteitsopbouw bij de Vlaamse en lokale overheidsdiensten die betrokken zijn bij de uitvoering van het leegstandsbeleid;
- beter afstemmen van de verschillende procedures m.b.t. registratie, heffing en subsidies;

¹ <https://www.ruimtelijkeordening.be/Onderzoek/articleType/ArticleView/articleId/9176>

- versnellen van de planvormingsprocessen;
- omvormen van de inventaris tot een proactief informatie- en communicatie-instrument;
- integreren van de informatie uit de verschillende leegstandsinventarissen en -registers;
- bijsturen van het inventarisatieproces waarbij het departement Omgeving een vermoedenslijst opstelt door de kruising van databanken, en de gemeenten vervolgens instaan voor correcties en aanvullingen op basis van terreinkennis en -controle;
- uitbreiden van de opschortingsmogelijkheden;
- wegwerken van de ongelijkheid tussen publieke en private actoren m.b.t. de subsidieregeling.