

**Vraag nr. 144**  
**van 16 september 1998**  
**van mevrouw MARLEEN VANDERPOORTEN**

*Heffing leegstand – Beroep wegens renovatiewerken*

Op 1 januari 1996 trad het decreet op de leegstand in werking. Met dit decreet legt het Vlaams Gewest een heffing op met betrekking tot leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen opgenomen in een daartoe opgemaakte inventaris. Wanneer een woning is opgenomen in de betrokken inventaris kan de belastingplichtige in beroep gaan binnen dertig dagen na de verzending van de aanslag door middel van een gemotiveerd verzoekschrift bij de Vlaamse regering.

Een geregeld weerkerende reden om in beroep te gaan, schijnt voor te komen bij (jonge) particulieren die een woning kochten om ze zelf te renoveren en er na verloop van tijd zelf in te gaan wonen, maar die vanwege tijd- en geldnood deze renovatie zoveel tijd laten in beslag nemen dat zij op de inventaris van leegstaande huizen terechtkomen. Hun verzoekschrift is dan vaak gestaafd met rekeningen van elektriciteits- en waterverbruik om te bewijzen dat er geen echte leegstand is.

Hoe vaak werd op deze grond beroep ingesteld door eigenaars en hoe vaak werd op dit beroep geheel of gedeeltelijk ingegaan ?

**Antwoord**

Artikel 30, § 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 bepaalt dat een woning wordt beschouwd als leegstaand wanneer ze gedurende twaalf opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie. Artikel 43 van hetzelfde decreet, als gewijzigd bij decreet van 8 juli 1997 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1997 en in werking getreden op 1 juli 1997, bepaalt dat de heffing wordt geschorst zodra de belastingplichtige een bouwvergunning voorlegt waaruit blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren.

Wanneer de belastingplichtige binnen een termijn van één maand na kennisgeving van de administratieve akte een bouwvergunning voorlegt die dateert van vóór de administratieve akte, dan gaat de schorsing in op datum van de administratieve akte in plaats van op de datum van de bouwvergunning. De schorsing kan niet langer duren dan

twee jaar en geldt voor de heffingen die worden verschuldigd op de inventarisdata die vallen in de periode van schorsing.

Luidens het vierde lid van genoemd artikel wordt de schorsing ongedaan gemaakt als de in de bouwvergunning opgenomen renovatiewerken op het einde van de periode van schorsing niet zijn beëindigd, tenzij op dat ogenblik een vrijstelling loopt op grond van artikel 41 of artikel 42, § 2.

Artikel 24, 4° van hetzelfde decreet, eveneens gewijzigd bij decreet van 8 juli 1997 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1997 en eveneens in werking getreden op 1 juli 1997, geeft de definitie van renovatiewerken : dit is de uitvoering van structurele ingrepen waarvoor op grond van artikel 42, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, een bouwvergunning is vereist, en die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica en de veiligheid, en/of op de herstelling van zichtbare en storende gebreken, om een gebouw en/of woning weer geschikt te maken volgens de oorspronkelijke bestemming, of een nieuwe bestemming te geven in overeenstemming met de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Voor de toepassing van het decreet van 22 december 1995 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 wordt sloop gevolgd door vervangingsbouw, gelijkgesteld met renovatiewerkzaamheden.

Het is principieel de beheerder van de inventaris als bedoeld in onderafdeling 3 van afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, die beslist omtrent de toekenning van een eventuele opschorting van heffing wegens renovatiewerken.

Het is voor de belastingplichtige derhalve, na het verstrijken van de periode gedurende welke opschorting van heffing wegens renovatiewerken kan worden verleend, niet voldoende rekeningen van elektriciteits- en waterverbruik voor te leggen opdat daaruit het bewijs van uitgevoerde renovatiewerken zou kunnen worden afgeleid, of dat een effectieve aanwending van de woning in overeenstemming met de woonfunctie zou zijn aangetoond. Aan alle bovengenoemde voorwaarden dient te worden voldaan. Het decreet voorziet bovendien niet in enige bepaling die zou toelaten rekening te houden met beweerde tijd- en geldnood van de belastingplichtige waardoor de renovatiewerken de gestelde termijn overschrijden, om alsnog een opschorting van heffing toe te staan.

Met betrekking tot het aanslagjaar 1997 werden in totaal 1.205 bezwaren tegen de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting ingediend. Deze bezwaren bevatten meestal meerdere grieven. Hierdoor, ook mede doordat het informaticasysteem een aparte registratie van diverse grieven niet toelaat, kunnen geen cijfers worden bijgehouden van het aantal bezwaren dat is gebaseerd op de genoemde reden.

Wel worden statistieken van de ingewilligde bezwaren bijgehouden. Dit zijn er 569 (47,2 %). In 71 dossiers (12,5 % van de ingewilligde bezwaren) werd door de gemachtigde ambtenaar een opschorting van heffing toegekend. In nog eens 26 dossiers (4,6 % van de ingewilligde bezwaren) werd het bezwaar ingewilligd omdat het belaste pand reeds bij het verstrijken van de periode van opschorting opnieuw effectief werd aangewend in overeenstemming met de woonfunctie. In deze dossiers werd dus een opschorting van heffing verleend en werd tevens de schrapping van het belaste pand uit de inventaris bevolen.

Samen werd dus in 97 gevallen (17,1 % van de ingewilligde bezwaren) waarbij de eigenaar in het bezwaar als grief liet gelden dat renovatiewerken werden uitgevoerd, het bezwaar ingewilligd.