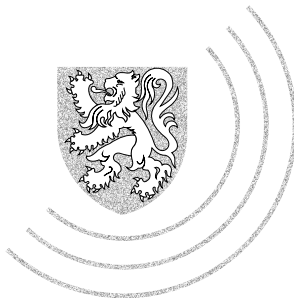


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1998-1999

25 januari 1999

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heer Francis Vermeiren –

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

VERSLAG

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Stadsvernieuwing en Huisvesting
uitgebracht door de heer Marcel Logist**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Georges Cardoen.

Vaste leden :

de heren Georges Beerden, Georges Cardoen, mevrouw Veerle Heeren, de heer Marc Olivier, de heer Mark Van der Poorten ;

de heren Ward Beysen, Julien Demeulenaere, Francis Vermeiren ;

de heren Herman De Loor, André Kenzeler, Marcel Logist ;

de heren Filip Dewinter, Christian Verougstraete ;

de heer Etienne Van Vaerenbergh ;

mevrouw Vera Dua.

Plaatsvervangers :

de heren Leonard Quintelier, John Taylor, mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche, Bart Vandendriessche, Marc Van Peel ;

de heren Marc Cordeel, Jacques Devolder, Freddy Feytons ;

de heren Peter Dufaux, Jacques Timmermans, Tuur Van Wallendael ;

de heren Wilfried Aers, Frank Creyelman ;

de heer Paul Van Grembergen ;

mevrouw Ria Van Den Heuvel.

Zie :

1133 (1997-1998)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

INHOUD

	Blz.
I. Inleidende uiteenzetting door de heer Francis Vermeiren	4
II. Bespreking	4
III. Stemmingen	6

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Stadsvernieuwing en Huisvesting besprak op 6 januari 1999 het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

I. Inleidende uiteenzetting door de heer Francis Vermeiren

De indiener verwijst naar artikel 30 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996⁽¹⁾. Dat artikel maakt de heffing op leegstand en verkrotting onder meer van toepassing op alle gebouwen die niet als woning worden beschouwd en waarvan meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt. In 1997 werd het decreet aangepast in die zin dat een onderscheid werd gemaakt tussen woongedeelten en niet-woongedeelten van gebouwen andere dan woningen.

Een en ander heeft evenwel een belangrijk probleem niet kunnen oplossen : het feit dat deze bepaling voor heel wat eigenaars, zelfstandigen en ondernemers tot onleefbare situaties leidt. Vele kleine middenstanders bijvoorbeeld hebben nood aan opslagruimte. Gelet op de dwingende stedenbouwkundige bepalingen en het feit dat er niet kan of mag uitgebreid worden, hebben die behoefte om hun goederen op de eerste verdieping onder te brengen.

In zijn antwoord op een schriftelijke vraag⁽²⁾ moest de minister van Huisvesting zelf erkennen dat de kosten voor renovatiewerken, waartoe de eigenaar moet overgaan om tegemoet te komen aan de bedoeling van de heffing op leegstand, namelijk het stimuleren van wonen boven winkelruimtes, niet kunnen worden gecompenseerd door de latere huurinkomsten. Het is met andere woorden voor de meeste eigenaars van deze panden niet rendabel om delen van hun gebouw boven de winkelruimte te renoveren en te verhuren teneinde

de heffing op leegstand te vermijden. Dat heeft in het verleden reeds tot faillissement of stopzetting van de bedrijvigheid geleid, met een verdere leegstand en verkrotting van het gebouw tot gevolg. Anderzijds leidt een en ander tot de feitelijke toestand dat de eigenaar zelf, al dan niet effectief, gaat wonen in de bovengelegen delen van het desbetreffende gebouw.

In dit voorstel van decreet wordt daarom voorgesteld de definitie van een gebouw, anders dan een woning, te herzien en op eenzelfde leest te schoeien als de leegstand van een woning, namelijk het niet effectief gebruiken ervan gedurende minstens 12 opeenvolgende maanden. Op die manier worden alle vormen van gebouwen en woningen gelijkbehandeld en wordt aan de gestelde problematiek tegemoetgekomen.

De heer Vermeiren benadrukt dat hij achter het beleid staat inzake leegstand, maar anderzijds moet ook de economische en financiële leefbaarheid van kleine middenstanders gevrijwaard blijven. Die groep vormt immers het kloppend hart van onze economie. De spreker wenst de discussie niet in ideologische termen te voeren. Het gaat hierbij over een economische realiteit, waarbij dagdromerij over maximale benutting van het bestaande woningaanbod geen plaats heeft. Men moet in dit dossier de nodige realiteitszin aan de dag leggen, ook om te voorkomen dat Vlaanderen een economische woestijn zou worden.

II. Bespreking

De heer Mark Van der Poorten verwondert zich over de uitspraak van de indiener dat de regelgeving waarvan sprake zou hebben geleid tot faillissementen en stopzetting van de activiteit. Volgens zijn informatie zouden de kohieren nog maar recent zijn opgemaakt en is men nog maar net begonnen met de verzending van de aanslagbiljetten.

De heer Dirk Van Oost, coördinator leegstand en verkrotting bij de afdeling Financiering van het Huisvestingsbeleid, verklaart dat de administratie Financiën en Begroting ongeveer anderhalf jaar geleden is gestart met de verzending van de aanslagbiljetten. Het gros van de aanslagbiljetten is evenwel pas eind vorig jaar verzonden. Er is de spreker geen enkel faillissement bekend als gevolg van de regelgeving inzake leegstand.

De heer Vermeiren verduidelijkt dat voor kleine middenstanders, gezien de lasten die zij nu al moe-

¹ *Parl. St.* VI. Parl. 1995-1996, nr. 147/1-12.

² *Vr. en Antw.* VI. Parl. 1997-1998, 12 mei 1998, p. 1789 (Vr. Nr. 102 Vermeiren).

ten dragen, de leegstandsheffing vaak de druppel is die de emmer doet overlopen.

Mevrouw Vera Dua stelt vast dat er geen concrete cijfers bestaan over de vraag in hoeverre de leegstandsheffing aanleiding kan geven tot faillissementen. Met name in de steden vindt zij het belangrijk dat de bovenverdiepingen van winkels en handelsruimten worden bewoond. Zij vraagt de minister of de regelgeving, die erop gericht is om die bovenverdiepingen te bewonen, ook effectief dergelijke bewoning stimuleert.

De heer Francis Vermeiren roept op tot enige realiteitszin. Kleine middenstanders hebben stapelruimte nodig, maar zij hebben vaak geen uitbreidingsmogelijkheden gezien de stedenbouwkundige voorschriften. De spreker erkent dat de leegstand boven winkels in de grootsteden een probleem is. Men mag evenwel niet generaliseren of direct vergelijkingen maken met speculatieve leegstand. Men moet naar middelen zoeken om het kaf van het koren te scheiden.

De heer Mark Van der Poorten stelt dat zijn fractie de doelstelling onderschrijft om de leegstand boven winkels tegen te gaan, dit om de stedelijke kernen terug leefbaar te maken. Men moet voorkomen dat winkelstraten er verlaten bijliggen op het ogenblik dat de winkels sluiten. Dit kan aanleiding geven tot onrechtvaardigheden ten aanzien van middenstanders die nood hebben aan stapelruimte op de bovenverdiepingen. Een oplossing voor dat probleem dient men veeleer te zoeken in de regelgeving inzake ruimtelijke ordening. Men zou met name met bestemmingswijzigingen kunnen werken, zodat het gebouw kan worden beschouwd als een handelspand in plaats van een woning.

De heer Marc Olivier meent dat men een onderscheid moet maken tussen het beleid inzake de leegstandsheffing en het geven van impulsen - bijvoorbeeld via het Mercuriusfonds - om in de stedelijke kernen en winkelstraten het wonen te stimuleren. Hij is van oordeel dat er geen sprake kan zijn van leegstand als het gebouw voor een bepaalde functie gebruik wordt.

De heer Francis Vermeiren staat achter het idee om via het Mercuriusfonds het wonen in winkelstraten te bevorderen. Hij merkt wel op dat het uiteindelijk om beperkte bedragen gaat, zodat men het effect ervan enigszins moet relativiseren. Wat de mogelijkheden om via bestemmingswijzigingen te werken betreft, stelt de spreker dat die niet gemakkelijk te verwezenlijken zijn en ook kosten met

zich meebrengen. Hij vraagt de minister hoe artikel 30 van het programmadecreet 1996 precies moet worden geïnterpreteerd. Welke invulling wordt er in de praktijk gegeven aan het begrip "effectief gebruik" ? Is er sprake van een effectief gebruik als een winkelier de eerste verdieping boven zijn winkel als stapelruimte gebruikt ?

Volgens de heer Leo Peeters, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting is het niet aangewezen om in te gaan op dit voorstel van decreet. De huidige 50%-regel in verband met de leegstand is immers klaar en duidelijk. Als men zou ingaan op het voorstel van decreet zou die grens volledig wegvallen. Om aan de heffing te ontsnappen zou het dan volstaan dat men een paar verfpotten klaarzet om te bewijzen dat het gebouw gebruikt wordt. Op die manier wordt de reglementering inzake de leegstandsheffing volledig uitgehold, hetgeen niet de bedoeling kan zijn.

De minister verklaart dat het vooral de gemeenten zijn geweest die hebben aangedrongen op de huidige regeling. Het feit dat de lokale leegstandsheffingen gedurende jaren geen succes waren, had precies te maken met het ontbreken van een duidelijke definitie. Dat gaf aanleiding tot het hanteren van allerlei ontwijkingsmechanismen. De minister wijst erop dat in de reglementering een beroepsprocedure is voorzien. Op basis van de ingediende beroepen wordt momenteel een rechtspraak ontwikkeld. Dat moet zonder inmenging kunnen gebeuren. Op basis van de rechtspraak zal men op een bepaald moment conclusies kunnen trekken.

Volgens de minister is de regelgeving geslaagd als de eigenaar zelf ingevolge de leegstandsheffing de bovenverdieping gaat bewonen. Voorwaarde is uiteraard wel dat het om een effectieve bewoning gaat. Het al dan niet fictief bewonen van een dergelijk gebouw is precies één van de elementen die in de beroepsprocedure voor elk bewaarschrift afzonderlijk ten gronde moet worden onderzocht.

Wat het aspect ruimtelijke ordening betreft, beaamt de minister dat men met bestemmingswijzigingen kan werken. Ook via stedenbouwkundige regels zou men een aantal initiatieven kunnen stimuleren inzake het wonen boven winkels. De minister van Ruimtelijke Ordening bereidt op dat vlak een decretale regeling voor.

De minister besluit dat men best geen ontwijkingsmechanismen in de regelgeving inlast. De strijd tegen leegstand en verwaarlozing is een harde maar noodzakelijke strijd. Een goedkeuring van

het voorstel van decreet zou aanleiding geven tot een uitholling van het leegstandsbeleid.

De heer Francis Vermeiren pleit ervoor dat de ingediende beroepen met de nodige spoed worden behandeld. Hij wijst er verder op dat de onderhavige discussie ook aanleiding kan geven tot een interpretatie van de regelgeving. In dat kader meent hij in de commissie een consensus te kunnen vaststellen daar waar het gaat om het effectief gebruik van een bovenverdieping als stapelruimte op het ogenblik dat daar echt nood aan is. Als de beroepsinstanties daarmee zouden rekening houden bij het beoordelen van de beroepen, zou er al een flinke stap vooruit zijn gezet. De spreker wil er geen twijfel over laten bestaan dat er ook voor hem geen discussie bestaat over het feit dat men speculatieve leegstand moet bestrijden en dat men stedenbouwkundige regels moet respecteren. Hij kan bovendien begrip opbrengen voor de stelling van de minister dat men geen nieuwe ontwijkingsmechanismen in het leven mag roepen en dat het voorstel van decreet daar mogelijk aanleiding toe kan geven.

De spreker vraagt dat de minister in overleg met de administratie en op basis van de beroepen zou nagaan hoe aan de gestelde problematiek zou kunnen worden tegemoetgekomen. Hij heeft immers het gevoel dat de commissie er begrip voor kan opbrengen dat men iemand die omwille van economische redenen zijn bovenverdieping als stapelruimte gebruikt, niet met een heffing mag bestraffen.

Mevrouw Vera Dua vraagt hoe men de regelgeving concreet dient te interpreteren. Dient een verdieping boven een winkel die als stapelruimte wordt gebruikt al of niet te worden beschouwd als leegstaand ?

Minister Leo Peeters verklaart op die vraag geen eenduidig antwoord te kunnen en willen geven. Hij wil in geen enkel dossier tussenkomen zolang de beroepsprocedure lopende is. De beroepsinstanties die decretaal werden opgericht, dienen in alle onafhankelijkheid dossier per dossier te oordelen. Omdat ieder dossier verschillend is, kan men hierover geen algemeen standpunt innemen.

De heer Herman De Loor meent dat het onvoorzichtig zou zijn om de bestaande reglementering nu aan te passen. Dat zou aanleiding kunnen geven tot misbruiken. Hij erkent wel dat bepaalde concrete gevallen zich in een grijze zone kunnen bevinden. Het is dan aan de bevoegde beroepsinstanties om daarover te oordelen.

De heer Francis Vermeiren herhaalt dat hij het beleid tegen de speculatieve leegstand steunt. Hij hoopt dat de beroepsinstanties zich bij het beoordelen van bezwaarschriften zullen laten leiden door de geest van de in de commissie gevoerde discussie.

III. Stemmingen

Artikel 1, artikel 2 en artikel 3 en het geheel van het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 worden verworpen met 9 stemmen tegen 3.

De verslaggever,

Marcel LOGIST

De voorzitter,

Geoges CARDOEN
