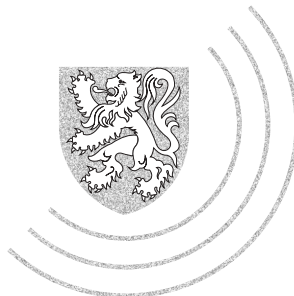


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2001-2002

21 mei 2002

**VLAAMSE OMBUDSDIENST**

**JAARVERSLAG 2001**

**GEDACHTEWISSELING**

**VERSLAG**

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid  
uitgebracht door de heer Bart De Smet**

**(Hoofdstuk 5.2 Thematische aanbevelingen inzake Wonen)**

*Samenstelling van de commissie :*

*Voorzitter :* de heer Jan Penris.

*Vaste leden :*

de heer Bart De Smet, mevrouw Veerle Heeren, de heren Boudewijn Laloo, Mark Van der Poorten ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, mevrouw Dominique Guns, de heren Cis Schepens, Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Christian Verougstraete ;

mevrouw Anne-Marie Baeke, de heer Marcel Logist ;

de heer Dirk Holemans ;

de heer Dirk De Cock.

*Plaatsvervangers :*

mevrouw Sonja Becq, de heren Carl Decaluwe, Jan Verfaillie, Johan Weyts ;

de heren Julien Demeulenaere, Peter Gysbrechts, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip Dewinter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Herman De Loor, Dany Vandenbossche ;

de heer Jo Vermeulen ;

de heer Herman Lauwers.

---

*Zie :*

**41** (2001-2002)

– Nr. 1 : Vlaamse Ombudsdienst - Jaarverslag

– Nr. 2 : Verslag

## INHOUD

	Blz.
1. Inleidende uiteenzetting van de heer Bernard Hubeau, Vlaamse Ombudsman .....	4
2. Toelichting door mevrouw Annemarie Hanselaer, onderzoeker bij de Vlaamse Ombudsdienst .....	5
3. Reactie van de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting .....	7
4. Bespreking .....	9

---

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid besprak op 6 mei 2002 het jaarverslag 2001 van de Vlaamse Ombudsdienst. De bespreking had meer bepaald betrekking op de voorstellen en aanbevelingen inzake wonen (*Parl. St. Vl. Parl.*, 2001-2002, nr. 41/1, blz. 222-223).

Aan de bespreking werd deelgenomen door de heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman, en mevrouw Annemarie Hanselaer, onderzoeker bij de Vlaamse Ombudsdienst.

### **1. Inleidende uiteenzetting van de heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman**

#### *– Algemeen*

De heer Hubeau verklaart dat er op basis van het klachtenbeeld in 2001 redenen zijn om de voorstellen en aanbevelingen inzake wonen uit het jaarverslag 2001 nader in de commissie toe te lichten. Dat heeft in eerste instantie te maken met de achterstand inzake de behandeling van bezwaarschriften tegen de leegstandsheffing voor woningen en gebouwen.

Bij de implementatie van de leegstandsheffing zijn er grosso modo twee fasen. Enerzijds is er de inventarisatiefase, waar deze commissie beleidsmatig nauw bij betrokken is. Anderzijds is er de inningsfase, waarin de fiscale administratie een centrale rol speelt. In die zin is er inzake de leegstandsheffing sprake van een gemengde bevoegdheid tussen deze commissie en de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting.

Het thema wonen is in het jaarverslag 2001 wel ruimer opgevat dan enkel de leegstandsheffing. Het heeft naast de leegstandsheffing ook betrekking op onderwerpen als huisvestingspremies- en tussenkomsten, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale huur. Men heeft die onderwerpen bewust onder de noemer wonen – en dus niet huisvesting – geplaatst, omdat het wonen een basisbehoefte is die nauw aansluit bij de leefwereld van de Vlaming.

Met betrekking tot de leegstandsheffing werden bij het voorbereiden van het jaarverslag 2001 niet enkel de klachten als bron gehanteerd, maar werd ook gebruik gemaakt van twee belangrijke evaluatierapporten inzake Vlaamse fiscaliteit. Enerzijds gaat het om het algemene evaluatierapport van de

Vlaamse regering over de Vlaamse fiscaliteit, waarin een hoofdstuk gewijd is aan de leegstandsheffing. Dat rapport heeft voornamelijk een fiscaal perspectief; er wordt in nagegaan of het instrument efficiënt en effectief is vanuit inningsmaatstaven. Anderzijds werd inspiratie gehaald uit een rapport van de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid over de evaluatie en stand van zaken van de leegstandsheffing. In dat rapport wordt de heffing vooral beschouwd als een functioneel huisvestingsinstrument, als een beleidsinstrument en niet als een fiscaal instrument.

#### *– Klachtenbeeld in 2001 inzake Wonen*

In 2001 ontving de Vlaamse Ombudsdienst nagenoeg 5.000 vragen en klachten. Daarvan moest er een gedeelte worden doorverwezen omwille van onbevoegdheid van de ombudsdienst of omdat het ging om louter informatieve vragen. Uiteindelijk hield de ombudsdienst iets meer dan de helft aan echte ombudsdossiers over, waaraan ook effectief een onderzoek werd gewijd. Van die dossiers hebben er 8,3% te maken met wonen. In die zin behoort dat thema tot de top vijf van de klachtendossiers. Op de eerste plaats komt de fiscaliteit, vervolgens milieu, ruimtelijke ordening, en dan wonen. Als men die drie laatste thema's samentelt, stelt men vast dat ruim 30% of een derde van de klachten betrekking heeft op het leefklimaat van de Vlamingen.

#### *– Behandeling van de klachten*

In 2001 werd ongeveer 60% van de klachten als gegrond gekwalificeerd. In 46% van de gevallen werd een (soms gedeeltelijke) oplossing gevonden voor de klacht. Dat betekent dat in ruim twee derde van de gevallen er een herstel was van de klacht, wat een goed resultaat is.

Wat specifiek de klachten inzake wonen betreft, werd daarvan ongeveer de helft als gegrond gekwalificeerd. In 6% van de gevallen werd de klacht als een terechte opmerking beschouwd en in 20% van de gevallen was de klacht ongegrond. Met dit laatste wordt bedoeld dat na onderzoek van de klacht bleek dat de Vlaamse overheid toch goed gewerkt had.

De belangrijkste reden van de gegrondheid van de klachten had te maken met de redelijke behandeltermijn. In 2001 werd voor alle klachten samen in 20% van de gevallen gezondigd tegen de redelijke behandeltermijn. Inzake wonen werd in 50% van de gevallen de redelijke behandeltermijn met de voeten getreden.

Ongeveer 15% van de gegronde klachten had te maken met goede uitvoeringspraktijk en administratieve nauwkeurigheid. Hiermee wordt de zorgvuldigheid bedoeld waarmee de overheid reageert op vragen van de burgers. Ten slotte had 12% van de gegronde klachten betrekking op een deugdelijke correspondentie, dit is het correct en zorgvuldig beantwoorden van brieven.

– *Op welke overheden hebben de klachten betrekking?*

In de sector wonen schrijft de ombudsdienst in meer dan een derde van de gevallen het departement Algemene Zaken en Financiën van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap aan. De verklaring hiervoor is dat de afdeling Budgettering, Accountancy en Financieel Management instaat voor de fiscale invordering van de leegstandsheffing.

Op de tweede plaats hebben de klachten betrekking op de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het departement Leefmilieu en Infrastructuur.

De Vlaamse ombudsdienst behandelt ook klachten over de werking van Vlaamse openbare instellingen. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de daaronder ressorterende socialehuisvestingsmaatschappijen staan op de derde plaats wat het aantal klachten betreft, na de Vlaamse Milieumaatschappij en De Lijn.

– *Thema-overstijgende aanbevelingen*

De heer Hubeau verwijst ten slotte naar enkele thema-overstijgende aanbevelingen uit het jaarverslag die ook relevant zijn voor het thema wonen :

Informatie en begeleiding op maat. Het voorstel van de Vlaamse ombudsdienst is om verder te gaan dan louter algemene informatiecampagnes en mededelingen. Uit de praktijk blijkt immers dat tal van mensen het moeilijk hebben met algemene kanalen en behoefte hebben aan een begeleiding op maat.

Administratieve vereenvoudiging. De Vlaamse ombudsdienst stelt voor om bestaande gegevens te gebruiken en gegevensbestanden te koppelen. Een foutief gebruik van gegevens ligt bijvoorbeeld aan de basis van veel van de 20.000 bezwaarschriften tegen de leegstandsheffing. Voorts pleit de Vlaamse ombudsdienst voor een Vlaams informatiesysteem dat alle vragen en toepassingen in verband met onroerend goed zou bundelen.

Fiscale invordering. Volgens de Vlaamse Ombudsdienst zou men rekening moeten houden met bepaalde bijzondere situaties. Het inschakelen van gerechtsdeurwaarders bijvoorbeeld gebeurt soms vrij snel.

Redelijke termijn. Dit is reeds het derde jaarverslag waarin de nood aan een redelijke behandeltermijn wordt benadrukt. De maatregelen die de overheid in dat kader neemt blijven nog te veel in de conjuncturele sfeer hangen. Men moet echter vaststellen dat de achterstand structureel wordt. Als men er niet in slaagt om structurele maatregelen te treffen zal het achterstandprobleem niet opgelost geraken.

## **2. Toelichting door mevrouw Annemarie Hanselaer, onderzoeker bij de Vlaamse Ombudsdienst**

In 2001 werden in totaal 159 klachten in verband met wonen behandeld. Daarvan werden er effectief 102 beoordeeld. Die klachten kunnen worden ingedeeld in 3 categorieën : premies en tegemoetkomingen, leegstand en verkrotting, en de socialehuisvestingsmaatschappijen.

– *Klachten in verband met premies en tegemoetkomingen*

In de categorie premies en tegemoetkomingen werd een aantal klachten ontvangen over aanvragen voor een aanpassings- en verbeteringspremie. Er werd vastgesteld dat de administratie de regelgeving meestal wel correct toepast, maar ook dat de burger soms slecht wordt geïnformeerd of dat hij soms teleurgesteld is omdat hij de premie niet ontving. In één dossier werd de redelijke behandeltermijn overschreden.

Er werd verder één klacht behandeld over het nieuwe premiestelsel. Uit het onderzoek van die klacht bleek dat in de type-brief, waarin AROHM de toekenning van de premie aan de aanvrager bevestigt, er te weinig de aandacht op wordt gevestigd dat het Rekenhof de toekenning van de premie alsnog kan weigeren. Op dit gebrek werd overigens in het verleden ook al gewezen.

Met betrekking tot de tegemoetkoming in de leeninglast (TIL) werden elf klachten ontvangen. De TIL-reglementering werd eind 1999 wel afgeschaft maar er blijven klachten binnenstromen over dossiers die voor verlenging in aanmerking komen. Sommige klachten hadden betrekking op het laat-tijdig versturen van documenten, waardoor burgers de tegemoetkoming hebben gemist. Een viertal

klachten werd ingediend door burgers wiens tegemoetkoming onverwacht werd teruggevorderd.

Uit de behandeling van deze dossiers is gebleken dat de informatie over de exacte verbintenissen in het kader van de TIL niet helemaal duidelijk is. Er werd vastgesteld dat niet alleen de reglementering zelf onduidelijk is, maar ook dat die onduidelijke regelgeving werd overgenomen in de informatiebrochure en de aanvraagformulieren. Het gaat hier meer bepaald om onduidelijkheden inzake de bewonings- en de domicilieplicht. Structureel herstel van deze gebreken is niet meer mogelijk omdat de TIL werd afgeschaft. Wel is het zo dat in het nieuwe besluit over de bouw- en renovatiepremies de bewoningsplicht duidelijker is omschreven. Van een domicilieplicht is er in dat nieuwe besluit echter geen sprake.

Er werden verder twee klachten ontvangen over sociale leningen. Het ging meer bepaald om bejegeningklachten, waarbij de ombudsdienst voor de moeilijke opdracht staat om het verhaal van de burger tegen dat van de betrokken administratie af te wegen.

Ook inzake huursubsidies en installatiepremies werden enkele klachten ontvangen, waarvan er één aanleiding heeft gegeven tot het formuleren van een concrete aanbeveling. De reglementering voorziet momenteel dat de aanvraag moet gebeuren bij aangetekend schrijven. De aanbeveling luidt dat de aanvraag voor een huursubsidie zou kunnen gebeuren tegen ontvangstbewijs, hetgeen drempelverlagend werkt. In een tweede dossier kwam een probleem met de uitbetaling van de huursubsidie door de stad Antwerpen aan het licht. Wanneer de stad optreedt als openbaar verhuurder moet zij de huursubsidie rechtstreeks in mindering brengen van de gevraagde huur. Uit onderzoek is gebleken dat de stad dit slechts toepast van zodra het dossier administratief afgerond is, maar niet gedurende de periode dat het dossier in behandeling is. Daardoor moet de huurder wachten op de tegemoetkoming tot op het moment dat de stad de nodige middelen van het Vlaams Gewest heeft bekomen. Intussen wordt er door de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid in samenspraak met de stad Antwerpen gezocht naar een oplossing om dit probleem in de toekomst te vermijden.

– *Klachten in verband met de heffing op leegstand en verkrotting*

Deze klachten vormen een belangrijk aandeel in het totale klachtenbeeld. De fiscale aspecten van de heffing vallen onder de bevoegdheid van de

Vlaamse minister van Financiën, terwijl voor de inventarisatie de Vlaamse minister van Huisvesting bevoegd is. Uit het rapport van de Vlaamse regering over de Vlaamse fiscaliteit is gebleken dat de helft van de bezwaren wordt aanvaard omdat er een foutieve en onterechte inventarisatie van een pand op de leegstandslijst is gebeurd. Ook bij de ombudsdienst zijn daarover tal van klachten ingediend.

Een eerste probleemgebied met de leegstandheffing heeft te maken met de gebrekkige informatie naar de burger. Een voorbeeld hiervan is de administratieve akte van leegstand. De burger die met een dergelijke akte geconfronteerd wordt, weet vaak niet hoe hij hier gepast op kan reageren. Vaak stelt men vast dat de betrokkene na ontvangst van de akte wel werken laat uitvoeren, maar dat het einde van de werken niet wordt gemeld. Ook begrijpt de burger vaak niet dat de heffing slechts geschorst kan worden na het verlenen van een bouwvergunning.

De administratie doet wel inspanningen om de informatie naar de burger te verbeteren. Er wordt nu bijvoorbeeld een informatieblad meegestuurd met de administratieve akte van leegstand en verkrotting. Het gebrek aan informatie komt ook tot uiting in de argumenten die burgers aanhalen om een bezwaarschrift tegen de heffing in te dienen. Daaruit kan worden afgeleid dat zij vaak het probleem niet snappen en – nog belangrijker – niet weten hoe zij het kunnen oplossen.

Een tweede probleemgebied heeft betrekking op het lange tijdsverloop van de behandeling van de bezwaarschriften (20.000 op dit ogenblik) en van het lange tijdsverloop tussen het ontvangen van de administratieve akte van leegstand en het heffingsbiljet. Over dit laatste kan een periode van anderhalf tot twee jaar verlopen. Dat leidt tot verwarring want soms is de leegstand intussen verholpen of werd het pand al verkocht. Ten slotte verloopt er ook heel wat tijd tussen het indienen van een bezwaarschrift en de terugbetaling na een gunstige afhandeling. Het lang aanslepen hiervan kan zware financiële gevolgen hebben voor de betrokkenen.

– *Klachten over de socialehuisvestingsmaatschappijen*

Uit het klachtenbeeld blijkt dat er een grote nood is aan meer sociale woningen en dat de wachttijden te lang zijn. Verder komt tot uiting dat de huurprijsberekening en de aangerekende prijs voor nutsvoorzieningen ondoorzichtig zijn.

In één dossier wilde de persoon die een woning van een socialehuisvestingsmaatschappij had gekocht na twaalf jaar overgaan tot de verkoop van de woning. Volgens het bestek moest die persoon de woning minstens 20 jaar in eigendom houden. Vandaar eiste de socialehuisvestingsmaatschappij een schadevergoeding van 750.000 frank. De betrokkene heeft daarop de bemiddeling van de ombudsdienst ingeroepen. Opmerkelijk was dat de socialehuisvestingsmaatschappij in kwestie geen enkele toegeving wilde doen, hoewel er een richtlijn bestaat van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij om de schadevergoeding in dergelijke gevallen te beperken tot 400.000 frank. Ook de redelijke argumenten van de verkoper om tot een verkoop over te gaan vonden geen gehoor bij de socialehuisvestingsmaatschappij. Vandaar dat de ombudsdienst de verplichting tot een behoorlijke motivering in dit dossier geschonden achtte.

– *Aanbevelingen inzake wonen*

Op basis van de behandelde klachten werden in het jaarverslag 2001 vijf thematische aanbevelingen inzake wonen geformuleerd :

- de Vlaamse overheid moet meer inspanningen leveren om de informatie over de rechten en plichten van bewoners van sociale huurwoningen en over de leegstandsheffing te verbeteren (aanbeveling 2001-23) ;
- de Vlaamse overheid moet voorzien in een geïntegreerd gegevensbestand inzake het onroerend goed zodat de foutenmarge bij de heffing op leegstand en verkrotting kleiner wordt (aanbeveling 2001-24).

Mevrouw Hanselaer wijst erop dat men bij het versturen van het heffingsbiljet geen gebruik maakt van het gegevensbestand dat Abafim hanteert in het kader van de onroerende voorheffing.

- de Vlaamse overheid moet zorgen voor een geëördineerde en eenduidige interpretatie van het leegstandsdecreet en bij de herziening van het decreet inzake de leegstandsheffing moet ruimte gecreëerd worden om onvrijwillige leegstand te toetsen (aanbeveling 2001-25) ;
- wat het laatste punt betreft, merkt mevrouw Hanselaer op dat er bij de ombudsdienst verschillende klachtendossiers in behandeling zijn van personen die stellen dat het pand dat onderworpen is aan de heffing, onverkoopbaar is (bijvoorbeeld marktomstandigheden, ligging, ...). Dergelijke argumenten worden evenwel

niet aanvaard als overmachtsituatie door de cel Bezwaarschriften ;

- de Vlaamse overheid moet de doorlooptijden voor de leegstandsheffing optimaliseren. Ze moet de verzending van de heffingsbiljetten inzake leegstand nauwer laten aansluiten bij de inventarisatiedatum en de bezwaarschriften inzake leegstand en verkrotting binnen een termijn van 6 maanden behandelen (aanbeveling 2001-26) ;
- de Vlaamse overheid moet ervoor zorgen dat kandidaten-rechthebbenden binnen een redelijke termijn na hun aanvraag een sociale woning kunnen betrekken (aanbeveling 2001-27).

### **3. Reactie van de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting**

De minister wil de in het jaarverslag aangebrachte klachten naar particuliere ondersteuning in eerste instantie kaderen in het geheel van de aanvragen binnen de administratie.

Voor wat de aanpassings- en verbeteringspremie betreft, vermeldt het jaarverslag 8 beoordeelde klachten. In 2001 werden door de administratie 9.699 aanvragen met betrekking tot deze premie ontvangen, waarvan er 3.039 werden geweigerd.

Voor wat de tegemoetkoming in de leninglast betreft, vermeldt het jaarverslag 11 beoordeelde dossiers in het kader van verlengingsaanvragen. In 2001 werden er door de administratie 4.004 verlengingen toegezegd en werden er 2.265 geweigerd.

Voor wat de sociale leningen betreft, vermeldt het jaarverslag 2 beoordeelde klachten. In 2001 heeft de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij 1.596 sociale leningen toegekend. Het Vlaams Woningfonds heeft in dat jaar 2.395 aanvragen voor sociale leningen ontvangen, waarvan er 2.205 werden toegekend.

Voor wat de huursubsidie en installatiepremie betreft, vermeldt het jaarverslag 7 beoordeelde klachten. In 2001 werden door de administratie 1.939 dossiers toegezegd en 1.577 dossiers geweigerd. Inzake verlengingsaanvragen werden (na verloop van telkens 3 jaar) 1.015 dossiers toegezegd en 509 dossiers geweigerd.

Gelet op het aantal door de ombudsdienst beoordeelde klachten enerzijds en het aantal behandelde



dossiers bij de administratie, meent de minister dat de klachten over de toepassing van het instrumentarium ter ondersteuning van de particulieren een eerder beperkte omvang hebben. Niettemin wil hij zowel bij de verdere toepassing van de bestaande regelgeving als bij het opmaken van nieuwe regelgevingen terzake, ernstig rekening houden met de voorstellen en aanbevelingen van de ombudsdienst.

De minister meldt dat bij de administratie een evaluatie van de nieuwbouw- en renovatiepremie in uitvoering is. Dit stelsel loopt immers af eind september 2002. Aangevuld met een extern onderzoek over de ondersteuning van particulieren, en meer bepaald de uitwerking van een concreet voorstel voor een eenvoudig Vlaams stelsel ter ondersteuning van verwerving, moet dit de uitvoering van een nieuw stelsel grondig voorbereiden. Ook bij de voorbereiding van het nieuwe stelsel zal rekening gehouden worden met de aanbevelingen van de ombudsdienst. De minister vindt het belangrijk dat de burgers herinnerd worden aan het tijdelijk karakter van het impulsprogramma met betrekking tot de nieuwbouw en de renovatiepremie, zodat in het najaar hieromtrent eventuele klachten tot een minimum herleid kunnen worden. Er zal daarom aan de administratie een communicatieplan worden gevraagd.

De minister overloopt vervolgens de thematische aanbevelingen en voorziet ze van commentaar.

- 2001-23 : de informatieverlening aan de huurders van sociale woningen en aangaande de leegstandsheffing

In 2002 zal een uniform sociaalhuurbesluit worden opgesteld voor alle verhuurders van sociale huurwoningen. Dat was immers de bedoeling van titel VII van de Vlaamse Wooncode. Hierdoor zullen de verschillende voorwaarden voor het huren van een sociale woning beter op elkaar kunnen worden afgestemd. De inwerkingtreding ervan is in 2003 gepland.

Zodra het nieuw sociaalhuurbesluit wordt goedgekeurd zal er op initiatief van de afdeling Woonbeleid ook een afzonderlijke brochure worden uitgegeven met specifieke informatie ten behoeve van de kandidaat-huurders.

Een aantal recente maatregelen vanuit de administratie heeft geleid tot een betere informatieverlening inzake de leegstandsheffing. In het bijzonder krijgen de direct betrokkenen, met name de houders van het zakelijk recht wiens woningen worden

geïventariseerd, bij de administratieve akte bijkomende informatie over hun rechten, het verder verloop van de procedure, enzovoort. Op die manier worden de direct betrokkenen overzichtelijk en volledig ingelicht, en wordt een optimale transparantie nagestreefd. Daarnaast is het zo dat inzake de kwaliteitsbewaking, met inbegrip van de leegstand, een aantal algemene brochures en een specifieke folder werden opgemaakt. Deze worden op regelmatige basis verspreid en het is de bedoeling de campagne te heractiveren nadat een aantal procedurele wijzigingen inzake de leegstandreglementering zijn doorgevoerd.

- 2001-24 : de geïntegreerde gegevensopslag met het oog op de heffing op leegstand en verkrotting

Momenteel bestaat er reeds een centraal databeheer waar de gegevens van de verschillende inventarisbeheerders worden samengebracht (in totaal een 70-tal gemeenten en de 5 ROHM-diensten). Deze centrale databank levert de noodzakelijke gegevens voor het aanmaken van de aanslagbiljetten. Op het niveau van de applicatie wordt gestreefd naar een internettoepassing met als doel een vlottere doorstroming en verwerking van de gegevens. De omzetting van de applicatie is gepland voor 2003. Het is informatica-technisch wel geen sinecure gelet op de diverse betrokken instanties en de beveiliging van de gegevens. Een inhoudelijk ruim en geïntegreerd databestand inzake het onroerend goed is als doelstelling waardevol, maar is op korte termijn moeilijk te realiseren en overstijgt het domein van huisvesting. Dergelijke optie vergt dan ook eerder een algemene beleidsbeslissing.

- 2001-25 : de interpretatie van het leegstandsdecreet en de toetsing van onvrijwillige leegstand

Het is volgens de minister duidelijk dat de vaststelling van de leegstand in een aantal gevallen problematisch is. De vaststelling gebeurt immers op basis van vermoedens en een mogelijk ander gebruik van de woning doorkruist vaak de vaststelling. Evenmin wordt een onderscheid gemaakt tussen het al dan niet vrijwillige karakter van de leegstand. Op de heffingsaanslagen volgen dan ook vele bezwaarschriften die in meer dan de helft van de gevallen worden ingewilligd. Daarom wordt geopteerd om de heffing op leegstand te herevalueren en de leegstand niet langer als 'heffingsplichtig' te beschouwen. Momenteel wordt een wijziging van het heffingsdecreet in die zin voorbereid ten einde ze op te nemen in het programmadecreet 2003.



- 2001-26 : de doorlooptijden voor de leegstandsheffing en voor de behandeling van de bezwaarschriften

De minister verklaart dat het herbekijken van de heffingsplicht op leegstand nuttig is. De – vaak terecht – kritiek richt zich immers voornamelijk naar de leegstand waar de vaststellingsgronden niet afdoende solide zijn. Een wijziging waarbij de inventarisatie van de leegstand als signaal en instrument kan blijven gelden, maar zonder heffingsplicht, is een verbetering die de algemene geloofwaardigheid van het instrumentarium inzake kwaliteitsbewaking ondersteunt. In die optiek blijft de gewestelijke overheid zijn maatschappelijke functie vervullen, maar zonder dat de particulier de negatieve gevolgen van een niet-solide procedure moet dragen.

- 2001-27 : de termijn voor het toewijzen van sociale huurwoningen

De minister is zich bewust van het nijpend tekort aan sociale huurwoningen en de daaruit voortvloeiende lange wachttijden in hoofde van de kandidaat-huurders. Tegen het einde van de huidige legislatuur wordt de bouw van 15.000 extra sociale woningen in het vooruitzicht gesteld.

De minister vindt de realisatie van die doelstelling uiterst belangrijk. Ter illustratie daarvan verwijst hij naar de huidige vastleggingspercentages van de kredieten beschikbaar in 2002 voor de bouw van sociale woningen. Zo is er binnen het SBR-programma al 38,48% beschikbaar krediet voor dit jaar vastgelegd, en voor het SSI-programma en het grond- en pandenbeleid respectievelijk 31,16% en 29,79%. Voorts brengt de minister zijn initiatief inzake PPS in herinnering. Hiervoor wordt nu een decretale onderbouw voorbereid.

Tot slot meldt de minister dat momenteel de laatste hand wordt gelegd aan een eengemaakt huisvestingsprogramma voor 2002, waarbij voor het eerst het SBR-en het VHM-investeringsprogramma perfect op elkaar afgestemd zullen zijn. Het uniform sociaalhuurbesluit voor alle verhuurders van sociale huurwoningen zal ook kunnen bijdragen tot een vermindering van de wachttijden voor de kandidaat-huurders. Er zal immers voor een betere doorstroming van de informatie tussen de verschillende verhuurders gezorgd kunnen worden.

#### 4. Bespreking

De heer *Jan Penris*, commissievoorzitter, stelt vast dat de minister twee concrete initiatieven aankondigt om een aantal knelpunten weg te nemen die ook door de ombudsman werden gesignaleerd, met name een nieuw sociaalhuurbesluit en een nieuw heffingsdecreet.

De heer *Dirk De Cock* verwijst naar de ruim 20.000 bezwaarschriften inzake de leegstandsheffing. Hij vraagt of het hoog aantal klachten te wijten is aan de bepalingen van het leegstandsdecreet zelf, of dat de problemen eerder veroorzaakt worden door de toepassing ervan door de administratie.

Volgens de heer *Bernard Hubeau* worden de problemen met de leegstandsheffing veroorzaakt door een combinatie van factoren. Een van de problemen is alleszins dat het leegstandsdecreet enkele hermetische begrippen bevat die aanleiding geven tot interpretatieproblemen. Het moet de bedoeling zijn te komen tot een eenduidige en heldere fiscale regelgeving. In dat geval zal de heffing op termijn beter aanvaard worden. Momenteel gebeuren er veel fouten bij de implementatie van de heffing. Zo worden bijvoorbeeld nog mensen aangeschreven terwijl hun woning reeds verkocht is. Dat zijn materiële fouten die te wijten zijn aan het feit dat de back office voor de toepassing van de heffing niet voldoende is uitgebouwd.

De spreker wijst er op dat de Vlaamse fiscale administratie organisch gegroeid is na de respectievelijke staatshervormingen. Men moet streven naar een efficiënte, transparante en performante belastingadministratie. Men moet met andere woorden goede randvoorwaarden (een helder decreet en een goede organisatie) creëren om de beleidsdoelstellingen – in dit geval de leegstandsbestrijding – waar te maken.

De heer *Marcel Logist* is van oordeel dat de gemeenten en steden er alle belang bij hebben de leegstand op hun grondgebied aan te pakken. Heel belangrijk in dat verband is de informatie aan en communicatie met de bevolking. Door een betere communicatie en een verhoogde inzet van de lokale besturen zouden al heel wat leegstandsproblemen kunnen worden opgelost.

Mevrouw *Dominique Guns* kan de opmerkingen van de ombudsdienst grotendeels bijtreden. Zij vindt het dringend noodzakelijk dat er een nieuw leegstandsdecreet komt. Zij illustreert de huidige

implementatieproblemen met het voorbeeld van een persoon die op de inventarislijst blijft staan hoewel zijn bezwaarschrift ingewilligd werd. Voor de betrokkenen kruipt hierin veel nodeloze energie en ook geld, want vaak moeten advocaten worden ingeschakeld.

Mevrouw Guns verwijst verder naar de opmerkingen tijdens de gedachtewisseling van 5 maart 2002 over de leegstandsheffing (*Parl. St. VI. Parl.*, 2001-2002, nr. 1100/1). Zij vraagt dat de bezwaartermijnen zouden beginnen te lopen vanaf de inventaris en niet bij de heffing.

De *minister* vindt de doelstellingen van de leegstandsheffing goed en wil die ook behouden. De middelen om het doel te bereiken en het niveau waarop dat moet gebeuren, zijn wel voor discussie vatbaar.

De minister wil de administratie zeker geen verwijten maken in verband met de implementatie van de leegstandsheffing. Het is immers ondoenbaar voor een beperkt aantal ambtenaren om de enorme stroom aan bezwaarschriften tijdig te verwerken. Men kan dan extra ambtenaren toevoegen om die bezwaarschriften weg te werken of – en dat is de bedoeling – trachten te voorkomen dat er zoveel bezwaren worden ingediend.

De heer *Bernard Hubeau* heeft geenszins de bedoeling de ambtenaren met de vinger te wijzen. Hij is van oordeel dat ze goed werk leveren, hoewel ze vaak in moeilijke omstandigheden moeten werken, bijvoorbeeld omdat ze afhankelijk zijn van gegevens die ze van derden moeten ontvangen. Er moet volgens hem wel een duidelijke beleidskeuze worden gemaakt om een efficiënte en performante belastingsadministratie uit te bouwen.

De Vlaamse Ombudsman meent dat moet worden geëvolueerd in de richting van een harmonisering van de fiscale decreten. Op dat vlak moet nog een lange weg worden afgelegd. Er moet meer uniformiteit komen in de gehanteerde begrippen, procedures, bezwaartechnieken, enzovoort.

Wat het aantal klachten in verhouding tot het aantal aanvragen bij de administratie betreft, stelt de spreker dat de bevolking selectief klaagt. Het feit dat er problemen zijn blijkt niet altijd uit de kwantiteit van de klachten. Overigens bestaat er intussen een klachtendecreet, waardoor de administraties zelf klachten kunnen behandelen, zodat die niet automatisch bij de ombudsdienst hoeven terecht te komen. De ombudsdienst treedt dan pas op als de klachten op de eerste lijn niet opgelost geraken.

De heer *Jan Penris* stelt dat de commissie zeker niet stil heeft gezeten rond de problemen die in het jaarverslag worden aangekaart. Hij verwijst bijvoorbeeld naar de verschillende gedachtewisselingen over de toepassing van de leegstandsheffing en naar het door de minister aangekondigde nieuwe heffingsdecreet. De spreker vestigt nog de aandacht op aanbeveling 2001-25 inzake de onvrijwillige leegstand. Zeker in de grote steden met hun verouderd patrimonium moet met dat fenomeen rekening worden gehouden. Verwijzend naar de aanbeveling inzake redelijke behandeltermijn, vraagt de spreker wat die zou kunnen zijn in het licht van de lange wachtlijsten van mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning.

Mevrouw *Annemarie Hanselaer* verwijst naar klachten van personen en kroostrijke gezinnen die reeds vier jaar op de wachtlijst staan. Dat kan moeilijk als een redelijke termijn worden beschouwd. Een termijn van enkele maanden tot een jaar is wel aanvaardbaar.

De heer *Bernard Hubeau* merkt op dat er niet zoiets bestaat als een wetboek voor de ombudsman. Bij gebrek daaraan moet men een beroep doen op het gezond verstand. Men gaat na wat redelijk is en daarbij zoekt men naar decretale of reglementaire aanknopingspunten. Voor de behandeling van bezwaarschriften tegen de leegstandsheffing bijvoorbeeld, wordt een termijn van 6 maand vooropgesteld. De inspiratie hiervoor komt uit een fiscale wet van 15 maart 1999, waarin is bepaald dat de burger die binnen de 6 maand geen antwoord krijgt op zijn bezwaar, naar de fiscale kamer van de rechtbank van eerste aanleg kan stappen.

Wat het toewijzingsbeleid betreft, merkt de *minister* op dat de kandidaten voor een sociale huurwoning vaak in de eigen regio willen gehuisvest worden. Als het aanbod dan in een bepaalde regio eerder beperkt is, bestaat inderdaad het gevaar dat men lang op een woning moet wachten. Men moet dus bij de beoordeling van de wachtlijsten met meerdere aspecten rekening houden. Dat neemt echter niet weg dat er een fundamentele behoefte bestaat aan meer sociale woningen.

*De verslaggever,*

Bart DE SMET

*De voorzitter,*

Jan PENRIS