

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



Zitting 2005-2006

20 januari 2006

VERZOEKSCHRIFT

**over de wetgeving houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming
van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij
en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door mevrouw Joke Schauvliege en de heer Rudi Daems**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Patrick Lachaert.

Vaste leden:

de heren Pieter Huybrechts, Stefaan Sintobin, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heren Wim Van Dijck, Frans Wymeersch;

mevrouw Hilde Crevits, de heer Erik Matthijs, de dames Tinne Rombouts, Joke Schauvliege;

de heer Karlos Callens, mevrouw Stern Demeulenaere, de heer Patrick Lachaert;

de heren Jos Bex, Bart Martens, André Van Nieuwkerke.

Plaatsvervangers:

de dames Agnes Bruyninckx, Katleen Martens, de heer Felix Strackx, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer John Vrancken;

de heer Jos De Meyer, mevrouw Trees Merckx-Van Goey, de heren Frans Peeters, Jan Verfaillie;

de heer Jean-Marie Dedecker, mevrouw Dominique Guns, de heer Paul Wille;

de heren Herman Lauwers, Jacky Maes, Ludo Sannen.

Toegevoegde leden:

de heer Rudi Daems;

de heer Mark Demesmaeker.

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed behandelde op 6 oktober 2005 en 19 januari 2006 het verzoekschrift van de heer Rudy Devos over de wetgeving houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

1. Procedure

Het verzoekschrift werd ingediend op 26 juli 2005. Het werd ontvankelijk bevonden op 1 september 2005 en voor behandeling verwezen naar de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed. De commissie behandelde het verzoekschrift op 6 oktober 2005 en 19 januari 2006.

2. Inhoud van het verzoekschrift

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, bepaalt dat een heffing moet worden betaald vanaf het kalenderjaar dat volgt op de tweede opeenvolgende registratie in de inventaris.

Volgens de verzoeker zijn er bij het verkopen van oude bedrijfsgebouwen aan de overheid tijdrovende procedures die meebrengen dat de termijn van twee jaar vaak wordt overschreden. De verzoeker denkt daarbij vooral aan de bodemonderzoeken en eventuele saneringen in het kader van overdrachten van onroerend goed, opgelegd door het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering. Dat zou eigenaars ontmoedigen om nog met overheden scheep te gaan om aan de terreinen terug een volwaardige bestemming te geven.

De verzoeker pleit er daarom voor de wetgeving zo aan te passen dat de termijn van twee jaar na een eerste registratie wordt geschorst van het moment dat de verkopende partij kan bewijzen dat er voldoende initiatieven zijn genomen om een nieuwe bestemming aan het onroerend goed te geven en dat de vertraging te wijten is aan overheidsprocedures.

3. Bespreking van het verzoekschrift

Op 6 oktober 2005 wordt het verzoekschrift voor de eerste maal besproken in de commissie. Op voorstel van de heer *Frans Wymeersch*, waarnemend voorzitter, beslist de commissie de bevoegde minister te vragen om bijkomende inlichtingen te verstrekken.

De heer *Stefaan Sintobin* wijst op het voorstel van resolutie van de dames Marleen Van den Eynde en Katleen Mertens en de heren Roland Van Goethem, Johan Deckmijn, Stefaan Sintobin en Erik Arckens betreffende de optimale aanwending en ontwikkeling van brownfields (*Parl. St.* VI. Parl. 2004-05, nr. 444/1). Het voorstel van resolutie wil de overheid aanmoedigen om een actieve politiek te voeren wat het herontwikkelen van verontreinigde bedrijventerreinen betreft.

Op 19 januari 2006 wordt het verzoekschrift opnieuw geagendeerd in de commissie. De heer *Patrick Lachaert*, voorzitter, verwijst naar het antwoord van de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, dat op 12 december 2005 aan de commissie werd bezorgd (zie bijlage bij dit verslag).

Het antwoord van de minister komt er volgens de voorzitter op neer dat de verzoeker een opschorting van de heffing voor onbepaalde duur voorstelt en dit enkel en alleen om de bedrijfsruimte te kunnen verkopen, zonder een engagement dat de leegstand en/of verwaarlozing ook effectief wordt opgeheven. Het voorstel van de verzoeker biedt in die zin geen enkele garantie dat de leegstand of verwaarlozing stopt, wat toch de bedoeling is van het meermaals gewijzigde decreet van 19 april 1995. De minister vermeldt in het antwoord ook nog dat – specifiek wat de procedure voor bodemsanering betreft – een door OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject door zijn administratie als vernieuwingsvoorstel wordt aanvaard. Op basis van een dergelijk bodemsaneringsproject kan dus wel opschorting van de heffing worden verleend. Een lopend bodemonderzoek alleen is daarentegen niet voldoende.

4. Conclusie

Op voorstel van de voorzitter, sluit de commissie zich aan bij het antwoord van de minister. De door de verzoeker voorgestelde decreetswijziging versoept de mogelijkheid om opschorting van de heffing te verkrijgen, maar biedt geen enkele garantie dat de leegstand en/of verwaarlozing daarna wordt opgeheven. Aan het voorstel kan daarom geen gevolg worden gegeven.

De verslaggevers,

Joke SCHAUVLIEGE
Rudi DAEMS

De voorzitter,

Patrick LACHAERT

BIJLAGE

Antwoord van de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, op het verzoekschrift van de heer Rudy Devos inzake de wetgeving houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (d.d. 12 december 2005)

Gevolggevend aan het verzoek tot het bekomen van een schriftelijk standpunt inzake het in rubriek vermeld verzoekschrift kan ik u, na samenspraak met mijn administratie, meedelen wat volgt:

Het meermaals gewijzigde decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, stelt slechts een heffing in na twee opeenvolgende registraties van een bedrijfsruimte in de inventaris. Aldus wordt meer specifiek beoogd om aan de betrokken eigenaar(s) de mogelijkheid te bieden om de nodige vergunningen te verkrijgen teneinde aan de toestand van leegstand en/of verwaarlozing effectief te verhelpen. Het decreet biedt bovendien bijkomende mogelijkheden tot opschorting van de heffing. Opschorting van de heffing kan worden verleend op basis van een vernieuwingsvoorstel (cf. artikel 34), voor nieuwe eigenaars (cf. artikel 36) of voor leegstaande maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten (cf. artikel 38).

Ervaring leert dat deze opschortingsmogelijkheden een goed instrument vormen om de verkoop van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten te stimuleren én de nieuwe eigenaar de tijd en de mogelijkheid te bieden om de leegstand en/of verwaarlozing van deze bedrijfsruimten effectief op te heffen. De eigenaar kan echter enkel door verkoop van de bedrijfsruimte, maar ook door renovatie en ingebruikname, of door sloping van de bedrijfsruimte de leegstand en/of verwaarlozing beëindigen en aldus de mogelijke heffing vermijden.

Het decreet voorziet echter geen mogelijkheid om op basis van een intentie om de geïnventariseerde bedrijfsruimte te verkopen opschorting van de heffing te verlenen. In geval van een verleende opschorting kan de bedrijfsruimte immers slechts worden verkocht nadat de bedrijfsruimte uit de inventaris is geschrapt.

Indien, conform de bepalingen van artikel 41, §2, van het decreet, de eigenaar aan wie opschorting van de heffing is toegestaan, in toepassing van de artikelen 34 of 38 van het decreet, toch overgaat tot overdracht van het aan de heffing onderworpen goed, vooraleer de bedrijfsruimte uit de inventaris is geschrapt, is de opgeschorte heffing, vermeerderd met de intresten, om misbruiken te vermijden alsnog verschuldigd voor de termijn waarvoor opschorting werd verkregen tot de datum van de authentieke akte van overdracht.

Tegenover het verlenen van de opschorting van de heffing staat het engagement van de eigenaar, tevens de aanvrager van de opschorting, om de leegstand en/of verwaarlozing van de bedrijfsruimte op te heffen vóór het einde van de verleende opschortingsperiode. Dit engagement is geenszins terug te vinden in het wijzigingsvoorstel vervat in betreffend verzoekschrift. De indiener pleit daarentegen eerder voor een opschorting van de heffing op basis van een lopend bodemonderzoek (oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, opmaak bodemsaneringsproject), teneinde een bodemattest te bekomen met het oog op de verkoop van de bedrijfsruimte.

Betreffend voorstel, dat aanstuurt op een decreetswijziging, kan ons inziens bezwaarlijk compatibel worden geacht met het feitelijk oogmerk van het decreet, met name de ingebruikname en/of sanering in functie van hergebruik of sloop, op relatief korte termijn effectief te realiseren. De voorgestelde opschorting van de heffing zou immers ongewenste effecten kunnen genereren. Zo zou, teneinde alsnog tot de verkoop van de bedrijfsruimte aan een overheid, intercommunale vereniging of particulier te kunnen overgaan, de lopende bodemsaneringsprocedure (oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, opmaak bodemsaneringsproject) onnodig in de tijd kunnen worden gerokken om aldus feitelijk te ontsnappen aan de heffing én het engagement om de leegstand en/of verwaarlozing te remediëren vooralsnog niet aan te gaan. De bedrijfsruimte riskeert derhalve leeg en/of verwaarloosd te blijven, wat geenszins de bedoeling kan zijn. De betrokken eigenaar zal in die optiek vermoedelijk, nét omwille van de opschorting, niet geneigd zijn snel verdere inspanningen te leveren om de bodem te saneren teneinde tot verkoop van de bedrijfsruimte te kunnen overgaan, aangezien er op dat ogenblik geen enkele financiële consequentie is verbonden aan de leegstand en/of de verwaarlozing van de bedrijfsruimte,

althans niet in het voorstel van de indiener. Het kan niet de bedoeling zijn om in het kader van een duurzame ruimtelijke ordening deze dossiers onbeperkt in de tijd uit te smeren.

Het invoeren van een mogelijkheid tot opschorting van de heffing op basis van lopende bodemonderzoeken, waarbij de opschorting blijft gelden tot de conformverklaring van het bodemsaneringsplan door de OVAM, is in die optiek, geredeneerd vanuit het doel van het decreet, geen voldoende valabel voorstel.

Conform de bepalingen van artikel 34 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten, kan een opschorting van de heffing worden aangevraagd op basis van een vernieuwingsvoorstel. Een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject wordt door mijn administratie als vernieuwingsvoorstel aanvaard. Dit bodemsaneringsproject beschrijft de bodemsaneringswerkzaamheden en de manier waarop deze dienen te worden uitgevoerd. Deze opschorting bedraagt 2 jaar, maar kan met één jaar verlengd worden.

Samengevat kan dan ook worden gesteld dat het voorstel tot wijziging van decreet een opschorting van de heffing voor onbepaalde duur voorziet en dit énkél en alleen teneinde de bedrijfsruimte te kunnen verkopen, zonder enig engagement van de aanvrager om de leegstand en/of verwaarlozing van de bedrijfsruimte effectief op te heffen. Het voorstel biedt in die optiek geen enkele garantie voor de opheffing van de leegstand en/of verwaarlozing van de bedrijfsruimte, wat finaal toch de bedoeling was en is van het meermaals gewijzigde decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Dirk Van Mechelen,
Vlaams minister van Financiën en Begroting
en Ruimtelijke Ordening.
