

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



Zitting 2000-2001

6 juli 2001

GEDACHTEWISSELING

**over het evaluatierapport over de heffing op leegstand en verkrotting
van woningen en andere niet-bedrijfsgebouwen**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid
uitgebracht door mevrouw Dominique Guns**

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, de heer Julien Demeulenaere, mevrouw Dominique Guns, de heer 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 heer Carl Decaluwe, mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche, de heer Johan Weyts ;

de heren Jozef Browaeys, Marc Cordeel, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip De Winter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Herman De Loor, Dany Vandenbossche ;

de heer Jo Vermeulen ;

de heer Herman Lauwers.

INHOUD

Blz.

I. Inleidende uiteenzetting door de heer Paul Van Grembergen, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Ambtenarenzaken	4
II. Bespreking	6

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid hield op 27 juni 2001 een gedachtewisseling over het evaluatierapport over de heffing op leegstand en verkrotting van woningen en andere niet-bedrijfsgebouwen.

I. Inleidende uiteenzetting door de heer Paul Van Grembergen, Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Ambtenarenzaken

Situering

De heffing op de leegstaande en verwaarloosde panden werd ingevoerd bij het begrotingsdecreet van 22 december 1995 en is van toepassing op alle gebouwen en/of woningen, met uitzondering van de bedrijfsruimten van meer dan 5 are.

In de beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2000-2004 wordt bepaald dat de strijd tegen de leegstand en verwaarlozing moet worden verder gezet en opgevoerd. De beleidsnota stelt dat op basis van een grondige evaluatie een bijsturing van dit beleidsinstrument zich kan opdringen. De heffing bestaat ondertussen vijf jaar. Aan de administratie werd de opdracht gegeven een stand van zaken en een evaluatie op te maken. De administratie heeft de heffing als huisvestingsinstrument beoordeeld en heeft hieromtrent een rapport opgemaakt. Dit rapport werd reeds aan de commissieleden bezorgd.

De grondslag voor het invoeren van de heffing lag voornamelijk in het preventief aanpakken van de verkommering en de desintegratie van de leefomgeving, en het aanzetten van eigenaars om tijdig over te gaan tot renovatie en het opnieuw in gebruik nemen van panden. Verder was het de bedoeling de hoge maatschappelijke kost van de verloedering van de leefomgeving gedeeltelijk te verhalen op zij die hiervoor verantwoordelijk zijn.

De praktijk heeft intussen de maatschappelijke relevantie van het ontradend en sanctionerend effect van de heffing aangetoond. Dat blijkt voldoende uit de cijfergegevens in het evaluatierapport. De heffing heeft een positieve invloed op de opwaardering van het stedelijk weefsel en doorbreekt het proces van verval van het patrimonium, met daaraan gekoppeld de achteruitgang van het leefklimaat en de sociale achterstelling van de bewoners.

De heffing maakt ook de invulling van een lokaal woonbeleid mee mogelijk. Door het complemen-

tair en open karakter van de heffing kunnen de gemeenten een gedifferentieerd beleid voeren, terwijl de gemeentelijke autonomie volledig gerespecteerd blijft. Het is volgens de minister belangrijk dat de gemeenten blijvend eigen accenten kunnen leggen, waardoor er ruimte ontstaat voor het voeren van een lokaal beleid. Dit houdt echter ook in dat gemeenten die niet over de nodige expertise en/of mankracht beschikken, steeds een beroep moeten kunnen doen op de gewestelijke instanties. Zo treedt het Vlaams Gewest meestal op als inventarisbeheerder voor de kleinere gemeenten. Deze functie van het gewest blijft waardevol.

Positieve vaststellingen

De minister brengt enkele in het oog springende vaststellingen onder de aandacht.

Uit de cijfergegevens van de administratie blijkt dat de leegstand en de verwaarlozing daadwerkelijk worden aangepakt. De doorwerking van de heffing op het terrein is effectief. Dit bevestigt dat de heffing een krachtig instrument is voor de Vlaamse overheid.

Bij verwaarlozing kent de heffing een belangrijk preventief effect. Zo dient voor slechts 40 % van de vaststellingen nadien effectief te worden overgegaan tot inventarisatie. Een groot deel van de eigenaars vat immers onmiddellijk renovatiewerkzaamheden aan.

De ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring laat toe mensonwaardige woontoestanden te detecteren. Dit instrument is pas later in werking getreden, waardoor het nog niet op kruissnelheid is. Desondanks zijn reeds meer dan 3.000 woningen geïnventariseerd en de jaarlijkse toename met meer dan 25% bewijst dat het instrument effectief op het terrein wordt gebruikt.

Negatieve vaststellingen

Naast deze positieve effecten van de heffing, brengt de minister ook enkele negatieve punten aan.

De leegstand steunt steeds op een vermoeden dat gestaafd wordt door een aantal indicaties. Door het precaire karakter van de vaststellingen, ligt het aantal bezwaarschriften inzake leegstand relatief hoog (tot meer dan 50 % van het totaal aantal bezwaarschriften). Ongeveer de helft van de bezwaren wordt ook ingewilligd om redenen van foutieve gegevens over de eigenaar of een onterechte inven-

tarisatie. Dat probleem werd ook onderkend in het rapport inzake de Vlaamse fiscaliteit.

Momenteel is de tijdspanne tussen het ogenblik van de inventarisatie en de inning van de heffing te lang. Een laattijdige inning werkt contraproductief en ondergraaft de geloofwaardigheid van de inning. Het is maatschappelijk moeilijk aanvaardbaar dat aanslagbiljetten worden toegestuurd nadat een pand reeds werd gerenoveerd of verkocht.

Het daadwerkelijk ontbreken van een georganiseerd beroep brengt met zich dat de rechten van de verdediging niet maximaal kunnen worden ingevuld.

Voorstellen ter verbetering

De minister stelt een aantal voorstellen ter verbetering van de leegstandsheffing te willen formuleren. Hij hoopt dat er hieromtrent een debat in de commissie kan ontstaan.

Een andere benadering van de leegstand zal volgens de minister het aantal betwistingen doen verminderen en tevens een groter maatschappelijk draagvlak voor het instrument creëren. Een mogelijke beleidsoptie is om de leegstand zonder uiterlijke tekenen van verwaarlozing niet langer te beschouwen als heffingsgrond. De verloedering van een probleembuurt, de desintegratie van het sociale weefsel en het gevoel van onveiligheid worden voornamelijk veroorzaakt en versterkt van zodra er uiterlijke tekenen van verval of verwaarlozing zijn. De zichtbare tekenen van verwaarlozing en de uiterlijke ondermaatse kwaliteit moeten strenger worden aangepakt.

'Pure' leegstand zal wel nog worden geregistreerd. De redenen hiervoor zijn van diverse aard : de leegstandslijst kan als prospectiemiddel worden gehanteerd door sociale woonorganisaties ; de leegstand is vaak de eerste stap in het verwaarlozingsproces ; de koppeling met de bijzondere instrumenten blijft behouden ; er blijft een globaal beeld van de kwaliteit van het patrimonium.

De minister meent dat de hertekening van een aantal procedureregels ook een positief effect kan genereren. De termijn tussen de inventarisatie en de inning dient te worden ingekort. Een mogelijke piste om de procedure slagkrachtiger te maken is het enten van de procedure verwaarlozing op de procedure ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid. Een administratieve beroepsprocedure die nauwer aansluit op de inventarisatie zal sneller uitsluitsel

geven over de rechtmatigheid van de inventarisatie.

Men zou verder de herstelperiode van vier maanden die voorzien is bij verwaarlozing ook van toepassing kunnen maken bij de andere instrumenten. Dit moet toelaten de gebreken te herstellen vooraleer er wordt geïnventariseerd.

Algemeen kan worden gesteld dat het Vlaams Gewest nog meer ondersteuning moet geven aan de gemeenten. Zeker de kleinere gemeenten hebben nood aan periodieke begeleiding en ondersteuning.

Een optimalisering van de doorstroming van de informatie tussen de verschillende actoren dient te worden nagestreefd. Het informatica-technische luik mag hierbij niet uit het oog verloren worden.

Er dient ook een kader gecreëerd te worden waardoor de inventarislijsten effectief en meer pro-actief als instrument voor het lokale woonbeleid kunnen fungeren. Sociale woonorganisaties moeten de lijsten ter beschikking kunnen krijgen en deze hanteren als een prospectiemiddel om het lokaal woonbeleid mee vorm te geven. De gemeenten kunnen hierbij coördinerend optreden, zoals in de Vlaamse Wooncode is bepaald.

De minister merkt nog op dat een deel van de leegstaande woningen kleinere of oudere woningen zijn die verlaten worden door gepensioneerden of mensen van hogere leeftijd, die opgenomen worden in een rusthuis en die op geen enkele wijze beschikken over de middelen om hun woning te renoveren. Zij kunnen die woning ook niet zomaar aanbieden op de koopmarkt. Het feit dat de lijst van dergelijke woningen kenbaar zou zijn bij de SHM's, zou mogelijkheden bieden om in het kader van een huurgegeven die woningen te renoveren. Tegelijk vermijdt men dan dat het pand wordt afgenomen dat zij allicht aan de kinderen willen overlaten.

Besluit

Tot besluit stelt de minister dat de heffing op het terrein zeker voelbaar is. De effecten zijn duidelijk zichtbaar. Het preventief en sanctionerend karakter van de heffing draagt bij tot een doelmatig Vlaams woonbeleid. De heffing heeft onrechtstreeks een positieve invloed op het terugduwen van de maatschappelijke achterstelling van de kansarmen.

De minister is ervan overtuigd dat uit de discussie binnen de commissie een aantal voorstellen tot

versterking van het instrument van de heffing en het verhogen van de rechtszekerheid voor de burger zullen naar voor komen.

II. Bespreking

De heer *Dirk De Cock* stelt vast dat uit de evaluatie zowel positieve als negatieve punten zijn naar voor gekomen. Het instrument heeft aanleiding gegeven tot heel wat saneringen binnen een vrij korte tijdspanne. Er zijn echter ook een aantal gebreken opgevallen na enkele jaren ervaring met de leegstandsheffing. Voor de spreker is het belangrijk het verschil te benadrukken tussen verkrotting en verwaarlozing. Verwaarlozing is een eerste indicatie dat het fout loopt. Men zou parameters moeten ontwikkelen om de verwaarlozing te detecteren. Voor een verwaarloosd pand hoeft men niet zoveel middelen in te zetten om het te renoveren. Bij echte verkrotting moet men vaak overgaan tot afbraak van het pand.

Om de verwaarlozing vroegtijdig op te sporen moet men onmiddellijk de leegstand kunnen ontdekken. Als men echter merkt dat 50 % van de inkomende bezwaarschriften wordt ingewilligd, is het duidelijk dat er iets scheelt aan de parameters om leegstand vast te stellen. Een bijsturing dringt zich dan op.

De heer *De Cock* meent ten slotte dat de leegstandsprocedure, bijvoorbeeld voor de gemeentelijke overheden maar ook voor de socialehuisvestingsmaatschappijen, meer en meer een parameter wordt om renovatie van panden en kleinschalige inbreidingsgerichte projecten aan te pakken. Dat is volgens de spreker de richting die men moet uitgaan om het woningpatrimonium terug op peil te brengen.

Mevrouw *Hilde De Lobel* wijst op de verschillen in aanpak tussen de steden en de landelijke gemeenten inzake de leegstand. In een stad als Antwerpen is het immers enorm moeilijk leegstaande woningen en appartementen op te sporen en te inventariseren. Voor de stedelijke en gewestelijke administraties is dat een zo goed als onmogelijke opdracht.

Het idee van de minister om de zuivere leegstand los te koppelen van de heffing, lijkt mevrouw *De Lobel* een waardevol denkspoor. Niettemin lijkt een zuivere leegstandsheffing, dus zonder dat er sprake is van uiterlijke tekenen van verwaarlozing, haar toch nuttig in de grootsteden. Zij denkt daarbij onder meer aan leegstand boven winkels. Der-

gelijke gebouwen vertonen meestal geen uiterlijke tekenen van verwaarlozing, maar de verdiepingen boven de winkel staan wel vaak leeg en zijn soms verwaarloosd.

Mevrouw *Dominique Guns* is verheugd dat de minister de definitie van leegstand en verwaarlozing wil wijzigen. In de praktijk ziet men dat een huis soms uiterlijke tekenen van verwaarlozing vertoont, maar van binnen is het wel in orde en bewoond. Ook dergelijke woningen komen vaak op de inventarislijst. Die mensen zijn dan verplicht een bezwaarschrift in te dienen. De spreker is ervan overtuigd dat het bij de 50 % ingewilligde bezwaarschriften vaak om dergelijke gevallen gaat.

Mevrouw *Guns* kent ook gevallen waarbij de winkel zich op het gelijkvloers bevindt en er op de eerste verdieping bijvoorbeeld een keuken voor het winkelpersoneel is, terwijl de andere verdiepingen als stapelruimte gebruikt worden. Dergelijke gebouwen komen op de leegstandsinventaris, terwijl de verdiepingen toch in gebruik zijn. De spreker pleit er voor dat men rekening zou houden met de werkelijke toestand. De leegstandsdefinitie zou in die zin moeten worden aangepast.

Mevrouw *Hilde de Lobel* vindt de parameter 'uiterlijke tekenen van verwaarlozing' veel te vaag om als heffingsgrond te hanteren. Anderzijds kunnen die uiterlijke tekenen hun stempel op het uitzicht van een buurt drukken. Dit aspect mag men niet uit het oog verliezen als men die parameter gaat herdenken.

Mevrouw *Isabel Vertriest* is verontrust door het voornemen om leegstand zonder uiterlijke tekenen van verwaarlozing niet langer te beschouwen als heffingsgrond. De spreker erkent wel dat er een probleem is met de definitie van leegstand. Er zouden daarvoor nieuwe criteria moeten worden ontwikkeld en er kan ook gedacht worden aan een combinatie van criteria. Men zou echter de leegstand zonder verwaarlozing niet mogen uitsluiten als heffingsgrond. Leegstand is vaak immers de eerste stap naar verwaarlozing. Bovendien is het de bedoeling van de leegstandsheffing dat er voldoende woningen op de markt zouden komen. Als men de leegstand niet meer zou sanctioneren zal de druk op de woningmarkt opnieuw toenemen, waardoor de prijzen stijgen. De spreker pleit vandaar voor een goede definitie van de leegstand met een aantal gecombineerde criteria.

Met betrekking tot de grote hoeveelheid ingediende (en ingewilligde) bezwaarschriften, merkt mevrouw *Vertriest* op dat diegenen die verantwoorde-

lijk zijn voor de inning onvoldoende terugkoppelen naar de inventarisbeheerders. De procedure zou dus moeten aangepast worden, in die zin dat de inventarisbeheerders sterker moeten worden betrokken bij de beroepsprocedure. Een andere mogelijkheid is om de vaststelling van het feit dat een woning al dan niet leegstaat, te leggen bij de inventarisbeheerders. Diegenen die verantwoordelijk zijn voor de fiscale inning van de heffing zouden dan enkel de beroepen op fiscale gronden moeten behandelen, en niet langer de inhoudelijke beroepsprocedure.

De heer *Herman De Loor* kan er begrip voor opbrengen dat een aantal gemeenten weinig medewerking hebben verleend aan de inventarisatie van de leegstand en de verwaarlozing. Niettemin roept hij op tot voorzichtigheid wat de versoepeling van de regelgeving betreft. Hij is er geen voorstander van om af te stappen van de heffing op leegstand indien er geen tekenen van verwaarlozing zijn. Ook de leegstand op zich moet blijvend aangepakt worden, onder meer omwille van de redenen die mevrouw Vertriest aanhaalde. Het gaat volgens de spreker niet op dat de huurprijzen voortdurend worden opgedreven terwijl er nog vele woningen leegstaan. Om dat fenomeen te bestrijden moet men ook in de toekomst de leegstand op zich belasten. De spreker staat volledig achter het principe van de gemeentelijke autonomie, maar in deze aangelegenheid moet het gewest zijn stempel kunnen drukken om de leegstand effectief aan te pakken. Wel moet het mogelijk zijn om de leegstandscriteria bij te schaven op basis van de ervaringen van de voorbije jaren.

Mevrouw *Anne-Marie Baeke* is van oordeel dat de termijnen moeten worden ingekort. Bovendien moet de procedure gekoppeld worden aan de inventarisatie. De inventarisatie en de inning zijn twee totaal verschillende aspecten van de procedure. Als men inhoudelijke criteria gaat beoordelen, gebeurt dat best op het ogenblik van de inventarisatie. Dat is zeker in het belang van de betrokken partijen.

Mevrouw *Dominique Guns* verduidelijkt dat zij niet pleit voor de afschaffing van de leegstandsheffing. De definitie van leegstand moet wel meer afgestemd worden op de werkelijkheid. De spreker sluit zich verder aan bij de stelling van mevrouw Baeke dat het beter zou zijn dat de mensen al een bezwaar kunnen indienen op het ogenblik dat hun woningen op de inventaris worden geplaatst. Nu is het zo dat men eerst moet betalen en dat men dan pas bezwaar kan indienen. Dat is onrechtvaardig ten aanzien van de mensen die ten onrechte een

woning op de inventaris hebben staan. Sommige mensen moeten zelfs een lening aangaan om hun bezwaarschrift te kunnen laten behandelen.

De heer *André Moreau* sluit zich aan bij mevrouw Vertriest en de heer De Loor. Het is voor de spreker fundamenteel dat men streng blijft optreden en dat de leegstandsheffing niet zomaar overboord wordt gegooid. Wel moet het mogelijk zijn om het begrip 'leegstand' beter te definiëren. Op dit ogenblik zijn er immers heel wat ingewilligde bezwaarschriften, wat wijst op heel wat nutteloos administratief werk.

De heer Moreau meent dat er heel wat schort aan de controle. Men zou de regelgeving zodanig moeten verfijnen, verbeteren en vereenvoudigen dat men een ernstige inventaris krijgt van de echte leegstand en verkrotting. Diegenen die hun plichten niet nakomen moeten op een billijke manier beboet worden. De spreker beaamt dat de gemeenten in het verleden niet altijd gedaan hebben wat ze moesten doen in het kader van de leegstandprocedure. In die zin zou de toezichhoudende overheid de gemeenten tot wat meer samenwerking moeten aanzetten.

Met betrekking tot de door mevrouw Guns aangebrachte problematiek dat men pas een bezwaar kan indienen nadat men de heffing betaald heeft, is de heer Moreau van oordeel dat men zich moet laten inspireren door de regeling zoals bij de belastingbrieven. Als men niet akkoord gaat met het bedrag dat door de fiscale administratie werd berekend, kan men een bezwaarschrift indienen. Het is pas na onderzoek van het bezwaarschrift dat men eventueel moet betalen. De spreker voegt hieraan toe dat het niet redelijk is dat men een boete op de boete moet betalen als men de betalingstermijn niet respecteert.

De heer *Julien Demeulenaere* stelt voor dat de leegstand niet enkel op basis van uiterlijke tekenen van verwaarlozing zou worden vastgesteld maar dat er ook naar de effectieve toestand zou worden gekeken. Hij meent dat het vastleggen van leegstandscriteria een moeilijke denkoefening zal zijn. Verder vindt hij dat de speculatieve leegstand moet worden aangepakt. De vraag is echter hoe men hiervoor tewerk moet gaan.

Mevrouw *Veerle Heeren* meent dat het decreet op de leegstandsheffing heel wat positieve effecten heeft gehad op het werkveld. Het is goed dat die regeling nu wordt geëvalueerd en dat er eventueel wordt bijgestuurd. Verwijzend naar uitspraken van de minister-president vraagt de spreker of het de

bedoeling is om de leegstandsheffing terug op het gemeentelijk niveau te organiseren.

Mevrouw Heeren sluit zich aan bij de mening van mevrouw Vertriest en de heer De Loor dat men voorzichtig moet zijn met het loskoppelen van de leegstand en de uiterlijke tekenen van verwaarlozing. Zij verwijst naar het feit dat er in heel wat stedelijke kernen veel gebouwen zijn met leegstaande verdiepingen boven winkels. Er worden vandaag heel wat maatregelen getroffen om de stedelijke kernen leefbaarder en aantrekkelijker te maken. In die zin blijft de heffing een belangrijke aansporing om iets te doen met de leegstaande ruimten boven winkels.

Mevrouw Heeren vraagt verder hoe de inventarisatie en controle precies gebeuren. Een aantal woningen komt inderdaad ten onrechte op de inventaris, wat leidt tot heel wat bezwaarschriften. Anderzijds heeft de spreker ook opgemerkt dat tal van leegstaande woningen niet op de inventaris staan. De vraag is dan hoe men tot een sluitende regeling kan komen waarbij iedereen gelijk wordt behandeld.

Mevrouw *Isabel Vertriest* wijst op de mogelijkheid van het effectief en niet-occasioneel gebruik, dat als een achterpoort kan worden gebuikt om aan de heffing te ontsnappen. In 1999 heeft men wijzigingen aangebracht aan het leegstandsdecreet om een aantal effectieve problemen op te lossen, maar daardoor dreigt een uitzonderingssituatie de regel te worden. Hieraan moet zeker aandacht worden besteed bij de definiëring van de leegstand.

De heer *Jo Vermeulen* wijst op het belang van de informatieverstrekking. Hij geeft enkele voorbeelden uit de praktijk in de stad Antwerpen. Er wordt een laagje verf aangebracht op een gevel van een woning die er heel slecht aan toe is. De uiterlijke tekenen van verwaarlozing worden dus weggenomen. De buurt vraagt zich dan af wat er met dat pand gaat gebeuren. Het zou immers kunnen gaan om een speculatieve leegstand. Het wegnemen van de uiterlijke tekenen van verwaarlozing biedt dus geen enkele zekerheid. Omgekeerd kan men te maken hebben met slecht uitziende gevels die al het voorwerp van een procedure uitmaken. De omwonenden krijgen echter geen informatie en krijgen de indruk dat men die woning ongemoeid laat. Men zou veel vragen en onrust bij de omwonenden kunnen wegnemen door bijvoorbeeld via een aanplakking op de woning in kwestie informatie te verstrekken.

De heer *Mark Van der Poorten* merkt op dat de Vlamingen getuigen van veel vindingsrijkheid om aan de heffing te ontsnappen. Verder wijst hij op het feit dat de regelgeving inzake leegstand tegenstrijdig is aan bepaalde andere regelgevingen, bijvoorbeeld inzake het inschrijven van personen in de bevolkingsregisters. De federale wetgever verplicht de gemeenten mensen in te schrijven in de bevolkingsregisters, ongeacht het feit dat dit stedenbouwkundig onverantwoord kan zijn of dat het gaat om een ongezonde woning.

De heer Van der Poorten is ervan overtuigd dat de heffing bij verwaarlozing een preventief heeft. Uit de ervaring blijkt echter dat de regelgeving inzake de verwaarlozing niet ver genoeg gaat. Men moet daarvoor immers een bepaald aantal strafpunten behalen. Dat aantal strafpunten ligt soms zo hoog dat beginnende verwaarlozing niet kan worden aangepakt.

De spreker is verder akkoord met de stelling dat de termijnen moeten worden ingekort. Hij vraagt dat de gemeenten ook op de hoogte worden gebracht van het uiteindelijke resultaat van de ingediende bezwaarschriften. Voor de gemeenten is het niet alleen nuttig te weten of een bezwaarschrift al of niet werd ingewilligd, maar ook om de motivatie te kennen die tot de beslissing leidde. Dat is belangrijk met het oog op de inventarisatie voor het nieuwe dienstjaar.

De heer Van der Poorten vraagt of het niet wenselijk is de leegstandsprocedure voor woningen enerzijds en bedrijfsgebouwen anderzijds beter op elkaar af te stemmen. Ten slotte merkt hij op dat de huidige regeling niet sluitend is voor alleenstaanden (personen zonder partner of erfgenamen) die weigeren te reageren, zelfs niet op aanmaningen tot betaling. Een en ander leidt tot ergernis bij omwonenden die niet begrijpen dat men in het ene geval wel en het andere niet optreedt.

De heer *Jan Penris*, commissievoorzitter, meent dat er naast speculatieve leegstand ook sprake kan zijn van een structurele leegstand. Het gaat dan om leegstand die door de eigenaars helemaal niet gewenst is. Die leegstand kan te maken hebben met bouwkundige redenen. In de oude binnensteden zijn er bijvoorbeeld heel wat winkels met uiterst kleine bovenverdiepingen, die men moeilijk nog kan aanpassen aan de vereisten van het moderne comfort. Ook die mensen worden nu gevat door de leegstandsheffing hoewel zij bouwkundig gezien moeilijk een bestemming kunnen geven aan hun leegstaande verdiepingen. Een ander fenomeen is dat van de commerciële leegstand. Oude stedelijke

winkelassen kunnen om verschillende redenen minder aantrekkelijk worden, zodat de winkels leeg komen te staan. Voor de betrokken eigenaars gaat het dan om leegstand buiten hun wil om. De wetgever zou voor dergelijke situaties wat meer begrip moeten opbrengen. Speculatieve leegstand daarentegen moet wel aangepakt worden.

De heer *Herman De Loor* merkt hierbij op dat de Vlamingen uiterst inventief zijn om aan de belastingen te ontsnappen. Ten aanzien van de voorbeelden die de heer *Penris* heeft gegeven, stelt hij dat de eigenaars van de leegstaande winkels hun huurprijzen ook kunnen laten zakken. Hij pleit nogmaals voor grote voorzichtigheid wat een eventuele versoepeling van de regelgeving betreft.

Hierbij aansluitend stelt mevrouw *Isabel Vertriest* dat een versoepeling van de regelgeving de leegstandsproblematiek eerder in stand houdt dan dat ze erdoor opgelost wordt, ook in die straten waar er sprake kan zijn van een structurele leegstand. Om iets te doen aan de leegstand van panden in verloederde winkelstraten moeten er nog andere instrumenten worden ingezet.

De *minister* verklaart blij te zijn met deze gedachteswisseling en met de suggesties die er werden gedaan. Een conclusie is alvast dat de beroepsprocedure in de toekomst moet gebeuren door de inventarisbeheerder.

De minister stelt de vraag of de heffing op gemeentelijk niveau moet worden georganiseerd of dat men dit beter uitsluitend aan het gewestelijk niveau overlaat. Hierover was er in de commissie alvast minder eensgezindheid.

De minister is van oordeel dat een bepaalde – vast te stellen – periode van leegstand eigenlijk ook verwaarlozing is. Een woning die twee jaar leegstaat wordt in feite verwaarloosd en verliest haar kwaliteit. Waarom zou men dan in de toekomst niet spreken van verwaarlozing in plaats van leegstand? Leegstand kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van een overlijden of een accidentele situatie. Het onmiddellijk sanctioneren van een dergelijke vorm van leegstand leidt dan al snel tot het uitdenken van ontsnappingsroutes door de eigenaars, waaruit moet blijken dat er geen sprake is van leegstand. Als men dus het sanctioneren van de leegstand gedurende het eerste en/of tweede jaar zou weg nemen, zou men het gelijkheidsprincipe op het terrein beter kunnen toepassen. Een mogelijke denkrichting zou dan kunnen zijn dat men een woning die komt leeg te staan, moet aanmelden. De woning komt dan op de inventaris maar er wordt ge-

durende een jaar of twee jaar geen sanctie aan vastgekoppeld. Wie leegstand heeft en het niet heeft gemeld, komt automatisch terecht in de verwaarlozingsprocedure waar wel een sanctie aan vast hangt.

De minister wil uiteindelijk komen tot een regeling waardoor burgers in een gelijke toestand op een gelijke manier worden behandeld. Hij vraagt dat de fracties hierover in de grootst mogelijke openheid zouden nadenken en hun schriftelijke ideeën en inzichten daaromtrent zouden kenbaar maken. Het is wel niet de bedoeling om de leegstandsheffing zelf ter discussie te stellen. Men mag immers niet vervallen in de situatie van de jaren 1985-1990 toen er zeer veel – al of niet speculatieve – leegstand was die echter niet kon worden gesanctioneerd.

De heer *Jan Penris*, commissievoorzitter, verklaart een brief aan de fracties te zullen richten met de uitnodiging om hun schriftelijke bedenkingen inzake de leegstandsheffing, en de wijze waarop die volgens hen in de toekomst georganiseerd moet worden, kenbaar te maken tegen begin september 2001.

De verslaggever,

Dominique GUNS

De voorzitter,

Jan PENRIS