

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



Zitting 2001-2002

12 maart 2002

GEDACHTEWISSELING

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 de heer Mark Van der Poorten**

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 heer Cis Schepens, 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 heren Carl Decaluwe, Jan Verfaillie, Johan Weyts ;

de heren Julien Demeulenaere, Peter Gysbrechts, 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.

1. Inleidende uiteenzetting door de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting	4
2. Vragen en opmerkingen van de commissieleden	5
3. Antwoorden van de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting	8
4. Replieken van de commissieleden met aanvullend antwoord van minister Jaak Gabriels ..	9

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid hield op 5 maart 2002 een gedachtewisseling met de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting, over de heffing op leegstand en verkrotting van woningen en andere niet-bedrijfsgebouwen.

1. Inleidende uiteenzetting door de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting

Minister Jaak Gabriels : Op 27 juni 2001 heeft de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid met mijn voorganger al een gedachtewisseling gewijd aan het probleem van de heffing op leegstand en verkrotting van woningen en andere niet-bedrijfsgebouwen (zie *Parl. St.* VI. Parl. 2000-2001, nr. 800/1).

Wat de leegstand betreft, zijn er een aantal verklaringen gegeven voor de heffing. Leegstand zonder uiterlijke tekens van verwaarlozing zou de onroerende markt beïnvloeden. Er zou namelijk een verband bestaan tussen stijgende huurprijzen en leegstand van woningen. Er zouden nieuwe criteria moeten worden ontwikkeld en er kan ook gedacht worden aan een combinatie van criteria. Er werd toegegeven dat het opstellen van leegstandscriteria moeilijk is. Uit de voornoemde gedachtewisseling blijkt eveneens dat leegstand en heffing met elkaar verweven zijn en dat zou normaal moeten resulteren in een omvattende bespreking.

Een aantal problemen komt tot uiting als men de actuele gegevens van het aantal bezwaarschriften inzake leegstand van woningen bekijkt. Volgens een telling van minister Dirk Van Mechelen van 12 februari 2002 zijn er ongeveer 24.000 bezwaren aanhangig.

Volgens recente berekeningen over leegstand, toegespitst op de decretale bepalingen en de uitvoering daarvan, wordt in de bestuurlijke fase ongeveer een derde van alle bezwaren inzake leegstand van woningen ingewilligd. Dat is meer dan een knipperlicht en wijst op een toestand die scheefgegroeid is.

Volgens de tekst van artikel 30 paragraaf 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, wordt een woning als leegstaand beschouwd wanneer ze

gedurende ten minste 12 opeenvolgende maanden niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie.

Indien men zeer orthodox optreedt volgens het beginsel "no taxation without representation", dan zou men hier de koe bij de horens moeten vatten, vermits leegstand ook wordt beschouwd als een heffingsgrond. De decreetgever zou ook kunnen proberen de bepalingen van voornoemd artikel te expliciteren.

In de praktijk blijkt dat voor de vaststelling van leegstand vaak wordt teruggegrepen naar artikel 4, paragraaf 1, lid 2, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen, met name als gedurende lange tijd niemand is ingeschreven in het bevolkingsregister op het betreffende adres.

De combinatie van beide bepalingen leidt tot de vaststelling dat leegstand meestal wordt afgeleid uit de periode – meer dan 12 maanden – dat niemand ingeschreven is op een bepaald adres. Zo heeft men in feite een zeer grote afstand geschapen tussen de bevoegdheid van de decreetgever en de uiteindelijke vaststelling van een belastbaar feit door een ondergeschikt bestuur.

Het Arbitragehof heeft geoordeeld dat de bepaling, dat een woning geacht wordt onbewoond te zijn als ten minste gedurende 12 opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters is ingeschreven voor die woning, moet worden vernietigd. (Arrest nr. 105/2000 van 25 oktober 2000 van het Arbitragehof, sub. A1, B5 en B15). Het in Vlaanderen toegepaste criterium leunt zeer dicht aan bij de vernietigde decretale bepalingen.

Een mogelijk alternatief is decretaal nader bepalen wat leegstand eigenlijk is. Het is de vraag of leegstand niet eerder een statisch begrip is dat bij uitdieping steeds verder komt te staan van evolutieve begrippen als verkrotting en verwaarlozing. Er moet dus een onderscheid gemaakt worden tussen leegstand, die niet tot verkrotting en verwaarlozing leidt, en leegstand die daar wel toe leidt. De wetgever richt zich vooral op het laatste.

Men moet zich ook afvragen of men met een begrip zoals leegstand wel een evolutie kan tegen gaan. Het is immers opmerkelijk dat bepaalde beleidsinstrumenten bij ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijkbaar wel goed werken. Eigenlijk moet men zich dus afvragen of leegstand als heffingsgrond wel kan geëxpliciteerd worden en

deze verduidelijking niet tegenstrijdig is met het gelijkheidsbeginsel.

Leegstand blijkt dus geen deugdelijk criterium te zijn voor heffing, maar kan wel dienen als grond voor inventaris. Een goed denkspoor is allicht de regelgeving op het gewestelijke niveau te laten, maar de uitvoering aan de gemeenten toe te vertrouwen. Gezien het grote aantal bezwaarschriften, blijkt de huidige toestand onhoudbaar. Het is allicht niet nodig om de regels volledig te wijzigen. De gemeenten betrekken bij de uitvoering zou kunnen volstaan. De decretale basis zou dan kunnen blijven bestaan, maar de praktische invulling van de decretale regels zou wijzigen. De gemeenten zouden dan bevoegd worden voor inventarisatie en uitvoering. De eenvormigheid wordt verzekerd door het decreet, maar de uitvoering wordt doelgerichter. In overleg met minister Van Mechelen en gezien de stand van het recht, lijkt dat de beste oplossing.

2. Vragen en opmerkingen van de commissieleden

Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht : Lang vóór de Vlaamse Gemeenschap een heffing op leegstand en verkrotting invoerde, was er in Aalst een gemeentelijk reglement terzake in voege. Deze regeling had de kinderziekten doorlopen en werd aanvaard door de bevolking, hoewel het een hoge heffing was. Het resultaat was dat men, conform onze onderrichtingen, bij nieuwe bouw dossiers de sloop koppelde aan de bouwvergunning. Dat verbeterde het patrimonium van de gemeente.

Wij zijn dan aangemaand om in het nieuwe systeem te stappen, en sindsdien hebben we veel problemen gekend. Indien we weigerden mee te werken, zouden we andere subsidies verliezen.

Nu zijn er dus heel veel bezwaren. De gemeenten moeten de inventaris opstellen en daarvoor personeel ter beschikking stellen. De verdere afhandeling van de dossiers gebeurt op een ander bestuursniveau, maar de bezwaarschriften komen opnieuw bij de gemeente terecht. Met de opmerkingen van de gemeente over bepaalde dossiers wordt geen rekening gehouden. Slachtoffers daarvan zijn de burgers, die ondanks het feit dat ze bezwaar ingediend hebben, nieuwe aanmaningen krijgen met een verdubbeling van de heffing. De termijnen voor afhandeling van de bezwaren worden daarenboven niet gerespecteerd en de gemeenten krijgen daarover de klachten. De inventaris van de gemeenten wordt nog eens gecontroleerd door het hogere bestuursniveau.

Bepaalde artikelen zijn verouderd. Er zijn onder tusschen al een aantal beslissingen genomen in verband met zonevrije woningen en gebouwen die een schorsing van de heffing tot gevolg kunnen hebben.

Pas als men een bouwvergunning kan voorleggen, wordt de heffing geschorst. Maar het decreet op de stedenbouw laat bepaalde onderhoudswerken tot één miljoen frank toe zonder bouwvergunning. Wie zijn woning renoveert en verbetert, wordt daar dus niet altijd voor beloond. We kunnen het decreet aanpassen en ook met facturen rekening houden.

Voorts raad ik u aan te sleutelen aan de termijnen. Aangezien men geen bouwvergunning kon krijgen voor een zonevrije woning, was het eveneens onmogelijk de heffing te schorsen. Maar als dat wordt aangepast, moeten we ook dit decreet aanpassen. Ik dring er voorts op aan de procedures te vereenvoudigen.

Als men besluit deze verantwoordelijkheid over te hevelen naar de gemeenten, moeten de dossiers die tot op een bepaalde datum bij de provinciale diensten zijn ingediend ook door die diensten afgewerkt worden, dit ondanks het personeelstekort. Als de gemeenten instemmen met de overheveling van de inventarisatie en de inning, moeten de gemeenten daarvoor een vergoeding krijgen los van het Gemeentefonds. Die vergoeding moet gebaseerd zijn op het aantal dossiers.

De heer Pieter Huybrechts : De uitvoering van de leegstandsheffing loopt verkeerd. Bepaalde mensen wonen al jaren in hun woning en krijgen – ondanks ettelijke bezwaarschriften aan het adres van Arohm en de cel Bezwaarschriften – toch nog jaarlijks een aanslagbiljet voor de leegstandsheffing. Deze bedragen kunnen na enkele jaren gemakkelijk oplopen tot duizenden euro's. Voor velen is dat een drama. De administratie Abafim weet dat een en ander verkeerd loopt en bekend dat er een achterstand is van meer dan 13.000 bezwaarschriften wegens personeelstekort. Abafim raadt iedereen aan rechtstreeks contact op te nemen met Arohm of met de dienst Ruimtelijke Ordening van hun gemeente.

Is er overleg tussen de verschillende diensten ? Ziet u een mogelijkheid om de achterstand in de bezwaarschriften binnen een redelijke termijn weg te werken ? Kan minister Van Grembergen als minister van Ambtenarenzaken bijkomend personeel aannemen zoals eerder gebeurde bij het wegwerken van achterstallige bouwvergunningen ? Is er daarover al overleg gepleegd ?

Mevrouw Ann De Martelaer : Genomen maatregelen moeten geëvalueerd worden. In de eerder rondgedeelde studie van de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid 'Een evaluatie en stand van zaken van de heffing als huisvestingsinstrument' gaat men dieper in op de vraag of dit een taak is voor de gemeenten dan wel voor het gewest.

Op bladzijde dertig van het evaluatierapport lees ik het volgende : "De discussie met betrekking tot de kerntaken en de verdeling van de bevoegdheden tussen de verschillende bestuursniveaus is actueel. Ook op de heffing kan een dergelijke vraagstelling worden toegepast. Is de heffing een fundamentele taak van de Vlaamse overheid of kunnen andere bestuursniveaus efficiënt deze taak verrichten ? Met het oog op de efficiënte uitbouw van het instrument wordt gemeend dat de toekenning aan het gewestelijke niveau een meerwaarde inhoudt. Omwille van volgende redenen wordt geopteerd om de bevoegdheid bij de gewestelijke overheid te behouden.

Ten eerste : een gewestelijke reglementering verzekert de toepassing over het volledige gewest. Momenteel wordt voor 237 gemeenten het beheer van de inventaris verricht door het Vlaamse Gewest. Een gewestelijke reglementering heeft als gevolg dat er eveneens in kleinere gemeenten activiteit wordt ontplooid. De VVSG en de evaluatie uitgevoerd door Mens en Ruimte wijzen erop dat kleinere gemeenten vaak noodgedwongen administratief en beleidsmatig moeten afhaken. Juist de gewestelijke voortrekkersrol en begeleiding moeten voorkomen dat er verschillende snelheden worden ontwikkeld of dat een ruim deel van de gemeenten moet afhaken.

Ten tweede : het huidige gewestelijke stelsel biedt de mogelijkheid aan de gemeenten om in ruime mate taken en verantwoordelijkheden op zich te nemen. Waar mogelijk kan de gewestelijke heffing leiden tot een invulling op eigen maat, zonder dat de opvangfunctie in de rest van het Vlaamse Gewest in het gedrang komt. In die zin werkt de gewestelijke heffing voor de gemeenten niet verplichtend maar responsabiliserend.

Ten derde : de gewestelijke heffing is verweven met het instrumentarium van de Vlaamse Wooncode en versterkt in ruime mate dit instrumentarium. Om een coherent geheel te behouden is het aangewezen de bevoegdheid inzake de kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium niet op te splitsen.

Ten vierde : het gewestelijk stelsel voorkomt een aantal praktijkproblemen die met de toepassing

van de gemeentelijke reglementering gepaard gaan. Zo worden de beroepsprocedure en de bewijslast in de gemeentelijke reglementering als zwakke punten ervaren. Tevens wordt gesteld dat de procedures van de gemeentelijke reglementeringen vaak te omslachtig zijn en wordt het als niet opportuun bestempeld dat de lokale politici zich over de concrete dossiergevallen moeten buigen."

Voor mij zijn dat vier sterke argumenten om deze bevoegdheid in handen van het Vlaamse Gewest te laten.

Momenteel is er geen scheiding tussen het inhoudelijke en het belastingstechnische beroep. Bij Abafim dient men een bezwaarschrift in tegen het aanslagbiljet, maar Abafim kan niet oordelen over het inhoudelijke bezwaar. We moeten beide bezwaren daarom scheiden door middel van een procedure die toelaat inhoudelijke beroepen sneller en afzonderlijk af te handelen.

De heer Mark Van der Poorten : CD&V is ervan overtuigd dat de heffing op leefstand en verkrotting een nobel doel nastreeft. Toch moeten we de heffing dringend verbeteren en verfijnen. Wij pleiten ervoor deze heffing en die op de verlaten bedrijfsruimten beter op elkaar af te stemmen. De termijn tussen de inventarisatie en de inning kan korter door deze procedure te enten op de procedure die wordt gevolgd bij een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

De samenwerking met de gemeenten verliep goed, maar door het gemeentelijke personeelsverloop is de opleidingsinspanning grotendeels verloren gegaan. Wij pleiten ervoor het gewest en de lokale besturen opnieuw te laten samenwerken volgens goed afgesproken procedures.

Het doel van de heffing moet zijn werkelijk storende leegstand te voorkomen door deze te bestraffen. Daartoe dienen de regels evenwel op een aantal punten gewijzigd te worden. Het huis van senioren die opgenomen worden in een bejaardentehuis, wordt niet altijd onmiddellijk verkocht. Gelukkig kan men daarvoor ondertussen een vrijstelling bekomen. Er blijven evenwel nog een aantal hiaten die we moeten wegwerken.

Het mag er geenszins om gaan zoveel mogelijk inkomsten te verwerven.

Het is ook niet logisch dat leegstaande woningen die door sociaalehuisvestingsmaatschappijen en gemeentebesturen worden aangekocht met het oog op sociale huisvesting, twee jaar na die aankoop

opnieuw in de inventaris opduiken omdat de procedures bij andere Vlaamse overheidsdiensten, zoals bijvoorbeeld Arohm, te lang aanslepen.

Ook de grote achterstand bij de behandeling van bezwaarschriften is onverantwoord : nu nog zijn er bezwaarschriften uit 1997 aanhangig. Bovendien is het niet normaal dat ongeveer de helft van de bezwaarschriften moet worden ingewilligd wegens procedurefouten.

Bij het voorstel om de praktische inventarisatie en uitvoering op het gemeentelijk niveau te organiseren, rijst de vraag wie dan het beroep zal behandelen. Als men dat louter aan de gemeenten overlaat, vrees ik dat de diverse gemeenten dit op een verschillende manier gaan interpreteren. Ook nu leggen immers niet alle gemeenten dezelfde nauwkeurigheid aan de dag om te inventariseren : in bepaalde gemeenten wordt men nog altijd met zwaar verkommerde toestanden geconfronteerd.

Mevrouw De Maght-Aelbrecht wees er terecht op dat er voor bepaalde dossiers geen bouwvergunning nodig is. Daar zit ook volgens mij nog een leemte. Voor gebouwen die bijvoorbeeld als stapelplaats gebruikt worden, heeft men wel nood aan een bestemmingswijziging, die kan bekomen worden via een bouwvergunning met een concreet bouwplan. Dat lijkt me een heel omslachtige procedure. Ook leegstand boven winkels blijft in het huidige systeem een heel zwaar probleem. Een gebouw wordt maar als verwaarloosd beschouwd vanaf het moment dat het 18 strafpunten heeft verzameld. Heel wat woningen vertonen gebreken die soms een hinder vormen voor de buurt, maar geraken toch niet aan de 18 strafpunten, waardoor die storende verwaarlozing niet kan aangepakt worden. Ook op dat gebied is dus een verfijning noodzakelijk.

De voorzitter : Ik kan me voorstellen dat men in sommige steden en gemeenten door de schuld van andere of hogere overheden geconfronteerd wordt met een feitelijk geval van leegstand. Maar in sommige steden, zoals de mijne, is er wel sprake van bewuste verwaarlozing van overheidspatrimonium, deels om speculatieve redenen en deels door een slecht patrimoniumbeheer.

De heer Mark Van der Poorten : Ik wilde enkel zeggen dat, als een gemeentelijke overheid of een overheidsinstantie als een bouwmaatschappij bij de Vlaamse overheid een dossier indient voor een sociaalhuisvestingsproject, ze dan zou moeten vrijgesteld worden van de heffing.

De voorzitter : Daar is iedereen het over eens.

Mevrouw Anne-Marie Baeke : Het idee om de regelgeving gewestelijk te laten en de uitvoering over te laten aan de gemeenten, verdient overweging, weliswaar met het voorbehoud dat door de vorige sprekers al gemaakt werd. Dat de regelgeving decretaal blijft, biedt het voordeel van een uniform stelsel voor heel Vlaanderen. De gemeenten zijn het best geplaatst om een inventaris op te maken en daar de controle op uit te oefenen. De mate waarin de gemeenten daar werk van maken, is iets om in de gaten te houden. Hebben ze trouwens wel genoeg personeel ter beschikking ? De vraag is ook wat er met de opbrengst van de heffing moet gebeuren. Ze kan een aantal financiële problemen van de gemeenten helpen oplossen. Ziet de minister een mogelijkheid tot intergemeentelijke samenwerking ?

Ook aan de procedure moet gesleuteld worden, meer bepaald aan de lange termijnen en aan de mogelijkheid om op twee momenten inhoudelijk beroep aan te tekenen.

De minister had het ook over een tegenstrijdigheid met het gelijkheidsbeginsel. Daarover had ik graag wat meer uitleg.

Mevrouw Hilde De Lobel : In de nota worden leegstand enerzijds en verwaarlozing en verkrotting anderzijds van elkaar losgekoppeld. Dat is belangrijk. Er is ook bijzondere aandacht nodig voor de specifieke situatie van grote agglomeraties. De regelgeving is immers geschreven op maat van kleinere, beheersbare gemeenten.

Dat men de kreupele koppeling tussen het bewijs van leegstand en de inschrijving in een woning wil verlaten, is eveneens goed.

Op een zelfde manier inventariseren, is op zich een goede doelstelling maar in de praktijk is de vaststelling veel eenvoudiger in een kleinere gemeente dan in een grootstad.

De heer André-Emiel Bogaert : Oorspronkelijk was het de bedoeling de verkrotting aan te pakken. Uiteindelijk is men gaan focussen op leegstand en heeft men een criterium genomen dat voor heel veel invalshoeken vatbaar is. Het oorspronkelijk initiatief ging uit van de gemeenten. Onder meer Aalst en Brugge waren in 1992 voortrekkers. Zij inden retributies. Het gewest heeft dit initiatief naar zich toegetrokken en er een heffing van gemaakt. Na het besluit van de Vlaamse regering van 1996, bleef echter de vraag : wat is de taak van de

gemeenten, wat is die van het gewest ? Dan is er een tussenoplossing gekomen, een convenant : de gemeenten maakten de inventaris en het gewest inde de heffingen. Dat leidde tot een bijna onontwarbaar juridisch kluwen inzake de bezwaarschriften. En als er te veel bezwaren zijn, betekent dat dat er iets aan de regelgeving schort.

Als we in de toekomst voor de uitvoering teruggaan naar de gemeenten, levert dat problemen op als men aan het criterium niets wijzigt. Zij zitten immers te dicht bij de burgers. Daarom is het beter dat het gewest de leegstand en verkrotting zou bepalen. Als het gewest blijft instaan voor de regelgeving, moet het ook instaan voor de uitvoering daarvan.

Het is juist dat er iets schort aan de regelgeving en daar moeten we ook aan werken. Maar ik ben zeker geen voorstander van een overheveling van de inning van de heffingen naar de gemeenten. Het Vlaamse Gewest moet bevoegd blijven voor de regelgeving en de heffingen.

Ik wil erop wijzen dat het voorkeopsrecht van verschillende instanties voor grote rechtsonzekerheid zorgt. Na verschillende aanmaningen weet men in de praktijk vaak nog niet of van dit voorkeopsrecht al dan niet gebruik zal worden gemaakt.

Ten slotte is er het probleem van de kaalslag door het wegwerken van de leegstand. In Aalst is dat probleem alvast groot.

3. Antwoorden van de heer Jaak Gabriels, Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting

Minister Jaak Gabriels : Ik meen dat alle sprekers het erover eens zijn dat met dit instrument niet zozeer de leegstand wordt beoogd, dan wel de verkrotting van woningen en gebouwen. Het is juridisch aangewezen om leegstand niet langer als heffingsgrond te nemen. Daardoor zullen in de praktijk heel wat bezwaren worden weggewerkt. Denk maar aan mensen die naar een rusthuis gaan of voor een lange periode in het ziekenhuis verblijven. Verschillende anomalieën werden al weggevoerd, maar er zijn nog andere situaties denkbaar waarin de heffing op basis van leegstand niet langer houdbaar is.

Ik denk ook dat iedereen het erover eens is dat de Vlaamse overheid als regelgever zal optreden. Dit moet wel op een goede manier gebeuren, want het overnemen van bevoegdheden van de gemeenten

door de Vlaamse regelgever heeft geleid tot een situatie vergelijkbaar met deze die de aanleiding vormde voor de vernietiging van het bepaalde in 3° en 4° van artikel 80 tweede lid van de Waalse Huisvestingscode. Het Arbitragehof heeft geoordeeld dat deze bepalingen strijdig zijn met het gelijkheidsbeginsel. Ik zal de commissie een exemplaar van het arrest bezorgen. Een verfijning van de regelgeving moet dus gepaard gaan met het wegwerken van de juridische anomalieën, waardoor toekomstige bezwaren en betwistingen worden vermeden.

Als het Vlaamse Gewest als regelgever blijft optreden, dan moeten we ons de vraag stellen of een taakverdeling zich niet opdringt. Een aantal mensen hebben deze suggestie al naar voren geschoven : is een koppeling van inventarisatie en inning niet mogelijk ? Voor degenen die er geen voorstander van zijn dat de gemeenten deze twee taken uitoefenen, wijs ik erop dat er in een beroepsmogelijkheid zou worden voorzien bij de Vlaamse overheid.

Scepticisme tegenover de gemeenten is hier niet op zijn plaats. Ook in mijn gemeente hadden we een regelgeving inzake heffingen op leegstand, waarbij onze beperking lag in de maximumbedragen die de provincie ons als voogdijoverheid oplegde. Die waren trouwens niet van aard om snel tot afbraak en verbouwingen over te gaan, maar dat is een andere kwestie. De gemeenteraad is democratisch samengesteld, waardoor een democratische controle zeker mogelijk is. De regelgeving zou immers ook duidelijker en eenvoudiger worden.

De beroepsmogelijkheid zou volgens mij ook moeten bestaan inzake elke inventarisatie, waardoor onterechte heffingen kunnen worden voorkomen.

Er schort inderdaad wat aan het voorkeopsrecht en daar werken we aan. In de praktijk leidt dit systeem vaak tot oneerlijke concurrentie. Ik heb de socialehuisvestingsmaatschappijen trouwens duidelijk gemaakt dat voorkeopsrecht niet betekent dat men moet kopen, maar dat men kan kopen. Dat is een zeer groot verschil. De verworven eigendommen moeten immers worden gebruikt voor de sociale huisvesting en niet om te worden beheerd als onroerend goed. Dit onderwerp zou ik echter zo willen laten, omdat het ons te ver zou brengen. Zo gaan we de zaken alleen maar verwarren.

Ik wil tot een eenvoudige regelgeving en samenvatting komen. We moeten knopen doorhakken over het niveau waarop de bevoegdheden zullen worden uitgeoefend. Ik had het al over de beroepsmo-

gelijkheid bij het Vlaamse Gewest, als de gemeenten meer bevoegdheden zouden uitoefenen. Deze beroepsmogelijkheid moet eenvoudig en duidelijk zichtbaar zijn.

Iedereen erkent het nut van een instrumentarium dat werkt. Bezwaren moeten de uitzondering zijn en mogen alleen betrekking hebben op de foute interpretatie inzake inventarisatie of inning. In het verleden ging het vaak anders : iedereen moest maar bezwaar indienen. Dat mag ons uitgangspunt niet zijn.

4. Replieken van de commissieleden met aanvullend antwoord van minister Jaak Gabriels

De heer André-Emiel Bogaert : De minister zegt dat we twee zaken niet mogen vermengen. Maar de lijst van leegstand, of men daar nu al dan niet terecht op staat, heeft onmiddellijke gevolgen voor de toepassing van het voorkooprecht. Dat is de situatie vandaag.

Minister Jaak Gabriels : Wij zijn bezig om de tussenkomst van de Vlaamse overheid bij het voorkooprecht fors te reduceren. Dan zal dat recht niet langer worden misbruikt. Ik heb een aantal maatschappijen ontvangen en heb hen duidelijk gemaakt dat het systeem van voorkooprecht er niet is gekomen om gebruikt te worden zoals zij nu doen. Zij bieden soms meer dan de gangbare marktprijs.

De socialehuisvestingsmaatschappijen moeten in staat zijn een verkrot pand aan te kopen, maar mogen de normale markt niet vertekenen. Ik heb de literatuur erop nagelezen en dat was nooit de bedoeling. Het gebruik over Vlaanderen varieert trouwens sterk : in sommige provincies wordt het recht vaak gebruikt, in andere niet.

De heer André-Emiel Bogaert : De bedragen van deze heffing lopen vlug op. Om deze belasting te ontwijken kan men het gebouw afbreken om het vervolgens jaren ongebruikt te laten liggen. De druk van een dergelijke kaalslag op de stad is vaak even groot als die van leegstand. Daarom meen ik dat kaalslag even goed als leegstand aan een heffing moet onderworpen worden.

Minister Jaak Gabriels : We mogen niet opnieuw op het terrein komen van de gemeentelijke autonomie. De gemeenten kunnen op dit vlak corrigerend optreden via het belastingsreglement. Sommige gemeenten doen dat ook. Dat wordt echter niet gevat door het decreet dat we zouden willen corrigeren.

Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht : Een slopingsaanvraag is ook een bouwaanvraag. In mijn toelichting had ik al gezegd dat een gelijktijdige behandeling van beide aanvragen wellicht één van de beste oplossingen is. Men kan dat misschien niet verplichten, maar in Aalst hebben we daarmee wel goede resultaten behaald. De aandacht voor het patrimonium in de stad wordt dan door iedereen gedeeld.

Minister Jaak Gabriels : Ik heb niet geantwoord op het gegeven van de werken aan zonevrije situaties.

Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht : Het gaat hier niet om zonevrije gebouwen.

Minister Jaak Gabriels : Dat kan alleen op voorlegging van facturen van een geregistreerde aannemer.

De heer Mark Van der Poorten : Ik wil de voorgaande opmerkingen nog verder aanvullen. Een bouwaanvraag is slechts één of maximaal twee jaar geldig. Hoe reageert men op kaalslag indien het gaat om een project van een socialehuisvestingsmaatschappij of van de gemeente zelf ? Het dossier moet bij de VHM van het investeringsprogramma in het uitvoeringsprogramma terechtkomen. Dat vergt tijd en daardoor kan de kaalslag meerdere jaren blijven duren.

Mevrouw De Maght-Aelbrecht : In 2003 wordt gestart met de uitvoering van een aantal projecten, maar intussen liggen de terreinen al meer dan twee jaar braak.

Minister Jaak Gabriels : Bij projecten voor sociale woningbouw zou men vanaf de eerste fase een stappenplan moeten voorleggen met een duidelijke timing. Het dossier zou pas worden goedgekeurd wanneer die timing is ingevuld. Het heeft geen zin de socialehuisvestingsmaatschappijen bezittingen te laten verwerven als er geen sociale huisvesting gerealiseerd wordt.

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik wil terugkomen op de samenvatting van de minister die stelde dat verkrotting een heffingsgrond kan worden, maar leegstand niet. Agalev meent dat ook leegstand als een heffingsgrond moet worden beschouwd. Het is immers de bedoeling dat er voldoende woningen op de woningmarkt komen. Als men leegstand niet kan sanctioneren, dan zal de druk op de woningmarkt verhogen en zullen de huurprijzen stijgen.

De studies die werden gemaakt in opdracht van de overheid, schetsen een algemeen beeld van Vlaanderen en zijn niet gericht op specifieke situaties. De argumenten die ik heb voorgelegd, hebben voldoende draagkracht en worden gesteund door de mensen die de studies hebben uitgevoerd.

De pagina's 33 en 34 van het reeds vermelde evaluatierapport gaan over procedurele verbeteringen. Het is jammer dat er daarvoor geen aandacht was in uw uiteenzetting. Men heeft zich niet afgevraagd of die suggesties realistisch zijn en of we er kunnen achter staan. Er wordt gewoon een nieuwe manier van werken gesuggereerd. Ik vraag dat de minister zou nagaan of deze studie, die door ons werd besteld en betaald, misschien houvast kan bieden.

Minister Jaak Gabriels : Ik heb die studie wel gezien, maar hier wilde ik een korte synthese maken van de argumenten die de commissieleden aanbrachten. De vier argumenten waarnaar u verwees, en die bewijzen dat de Vlaamse overheid een vinger in de pap moet houden, zijn zeer zinvol. We moeten echter streven naar een pragmatische aanpak. We vertrekken van een bepaalde visie, maar onze concrete aanpak moet vergissingen voorkomen.

We moeten ook de Vlaamse Wooncode wijzigen. We willen beide voorstellen bundelen in een begrijpelijke en eenvoudige tekst. Deze aanpak zal grote instemming wegdragen.

In juli van vorig jaar was er een eerste gedachtewisseling en intussen zijn we nog niet opgeschoten. Nu moeten we verder werken. Het Vlaams Parlement zal hierover het laatste woord hebben.

Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht : Het gaat er niet alleen om dat de gemeenten en het Vlaamse Gewest de procedure moeten verbeteren. De criteria voor de omschrijving van de leegstand moeten duidelijk omschreven worden.

Minister Jaak Gabriels : Dat is een delicate materie. We zullen niet komen tot een synthese die ieders instemming wegdraagt. We moeten wel een voorstel doen. We moeten oog hebben voor een verbetering van de procedure. Blijkbaar heeft men twee bladzijden nodig om de verbeteringen van de procedure aan te kondigen en dat bewijst dat het decreet te ingewikkeld is. We moeten een eenvoudig decreet realiseren dat rechtstreeks naar zijn doel gaat. Nodeloze pijnpunten moeten eruit gehaald worden.

Mevrouw Hilde De Lobel : Sommige mensen willen alles op gewestniveau behandelen. Hierbij heb ik een aantal bedenkingen. De minister heeft daar trouwens ook gedeeltelijk op geantwoord. Deze houding getuigt van wantrouwen tegenover de lokale besturen. Er is onder meer sprake van mogelijke beïnvloeding, desinteresse, onbekwaamheid, vriendjespolitiek en toegeven aan individuele druk ten nadele van de lokale gemeenschap. Men is dus bang voor een slecht bestuur. De minister heeft echter niet alleen gewezen op de mogelijkheid van democratische controle, zeker als er een beroepsmogelijkheid wordt ingebouwd. We moeten ook verwijzen naar de regulerende kracht van de democratie. Een bestuur dat het slecht doet, zal afgestraft worden. Wij kunnen dat niet tegenhouden door de besturen te beschermen met zoveel regelgeving dat elk handelen onmogelijk wordt.

De heer Marcel Logist : We hebben een vermoedenslijst, inventarisaties en inningen.

De gemeenten kunnen opcentiemen opleggen op de leegstandbelasting. De inventarisatie van de leegstand vergt echter extra inspanningen. De steden en gemeenten vragen zich af waar de gelden van deze inningen naartoe gaan. We zullen hierover een duidelijk standpunt moeten innemen.

Minister Jaak Gabriels : In deze materie moet de opbrengst van de belasting naar de gemeente gaan. Dat is te vergelijken met de huidige discussie op politioneel vlak.

Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht : Als andere overheden een verplichting opleggen, dan moeten ze ook in de nodige middelen voorzien om de kosten van die verplichtingen te dekken. Men moet streven naar eenvormigheid. In het kader van de vrijmaking van de energiemarkt zou het Vlaamse Gewest onderzoeken welke som een gemeente kan vragen in ruil voor haar instemming met een energietransport over haar grondgebied. Die inkomsten zouden dus voor de gemeente zijn. Nu zijn er nog te veel verschillende procedures. De wetgeving moet voor het hele land dezelfde spelregels bepalen, maar de inning is in handen van de gemeente.

Minister Jaak Gabriels : Ik herhaal wat ik heb geantwoord aan de heer Logist. Het toekennen van de volledige opbrengst aan de gemeente, betekent een belangrijke incentive. Het alternatief is een ingewikkelde regelgeving, die meer zal kosten en die zal leiden tot demotivatatie en tot niet-naleving van het decreet.

De heer Marcel Logist : De verantwoordelijkheid zal liggen bij de steden en gemeenten. Zij moeten het dus bewijzen. Dat is een positieve evolutie.

De heer Pieter Huybrechts : Is er een vorm van overleg tussen Abafim en Arohm ?

Minister Jaak Gabriels : Dit wordt uitsluitend afgehandeld door Abafim, op het ministerie van Financiën. Dat is onmogelijk binnen een kort tijdsbestek. Als men extra ambtenaren inzet, kan de remedie wel eens erger zijn dan de kwaal. De essentie van het probleem wordt daarmee niet opgelost. Men dient ervoor te zorgen dat er geen onnodige bezwaarschriften zijn. Zo kan men de ambtenaren van Financiën veel werk besparen.

De heer Pieter Huybrechts : Op dit ogenblik is er een achterstand van 13.000 achterstallige bezwaarschriften. Minister Van Mechelen heeft een tijd lang extra personeel ingezet om de achterstand inzake bouwvergunningen weg te werken.

Minister Jaak Gabriels : Minister Van Mechelen zoekt naar een oplossing. Het gaat echter om een monnikenwerk. Eén ambtenaar zou 700 bezwaarschriften kunnen behandelen per jaar. Bovendien moeten de bezwaarschriften ernstig worden aangepakt. Er zijn echter 13.000 bezwaarschriften.

We moeten de kwaal bij de wortel aanpakken, maar er is ook nood aan een noodoplossing om de achterstand uit het verleden snel weg te werken.

De heer Mark Van der Poorten : Ik heb er vroeger al voor gepleit dat de gemeenten over meer informatie zouden beschikken over het gevolg dat wordt gegeven aan het beroep. Soms worden woningen, die werden geschrapt uit de inventaris of woningen waarvoor een vrijstelling werd verleend, opnieuw in de inventaris opgenomen. De situatie is al verbeterd, maar er is nog verdere verbetering mogelijk.

Ik pleit ervoor dat de administratie de gemeenten beter zou informeren over de doorstorting van de vergoedingen. Strikt genomen is dat evenwel een bevoegdheid van de minister van Financiën. Kan die vraag aan Abafim doorgespeeld worden ?

Er bestaat een zware contradictie tussen de Vlaamse en de federale regelgeving. Met name het koninklijk besluit van 16 juli 1992 maakt het de gemeenten onmogelijk de inschrijving van een hoofdverblijfplaats in het bevolkings- of vreemdelingenregister te weigeren op grond van veiligheids-, gezondheids-, stedenbouwkundige of ruimtelijke or-

deningsredenen. Wel wordt de maximumduur van een dergelijke voorlopige inschrijving beperkt tot drie jaar. Maar het blijft een feit dat het kan gaan om een woning die door een verklaring van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is getroffen, waarin dus niemand mag wonen.

Minister Jaak Gabriels : Wij zullen dat meenemen met het oog op een zo eenvoudig mogelijke uitwerking.

De voorzitter : Wij nemen daarvan akte, maar het zal niet gemakkelijk zijn om een consensus te vinden, niet zozeer over het principe van vereenvoudiging als zodanig, als wel over de rolverdeling tussen gemeenten en gewest.

De verslaggever,

Mark VAN DER POORTEN

De voorzitter,

Jan PENRIS