

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



Zitting 2002-2003

24 april 2003

VOORSTEL VAN DECREET

– van mevrouw Ann De Martelaer –

**houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995
houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996,
wat betreft de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting
van gebouwen en/of woningen**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Inleiding

Sinds 1995 is het Vlaamse Gewest de strijd tegen de leegstand en de verwaarlozing van gebouwen en woningen aangegaan door het invoeren van een complementair stelsel van twee nieuwe belastingen. Deze belastingen hebben betrekking op enerzijds bedrijfsruimten en anderzijds woningen en gebouwen die niet onder de eerstgenoemde categorie vallen. Dit voorstel van decreet heeft betrekking op het tweede belastingsstelsel, geregeld door afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, als gewijzigd bij decreten van 8 juli 1996, 8 juli 1997, 18 mei 1999 en 30 juni 2000, door het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen als gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 15 juli 1997 en door het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

In de toelichting bij het oorspronkelijke decreet wordt het maatschappelijke doel van de heffing aangegeven: de verbetering van de leefomgeving en de bestrijding van kansarmoede. De verwaarlozing van het patrimonium, vaak voorafgegaan door leegstand, is zowel een symptoom als de oorzaak van verval van wijken en moet worden tegengegaan.

De heffing is een component die het doel dient en viseert ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, verwaarloosde woningen en/of gebouwen en leegstaande woningen en/of gebouwen. De heffing werkt preventief en beoogt een ontradingseffect, werkt sanctionerend en regulerend, en de opbrengst kan worden aangewend in functie van de leefomgeving en leefbaarheid van stedelijke buurten. Het verhoopte resultaat is het verminderen van leegstand en verkrotting, de herwaardering van het patrimonium, een verhoogde mobiliteit op de woonmarkt en het aanpakken van mensonwaardige woontoestanden.

De heffing is op gewestelijk niveau georganiseerd. De gemeenten hebben echter de mogelijkheid om

een eigen beleid te voeren dat complementair is aan de heffing, opcentiemen te heffen of deelasspec-ten van de heffing op zich te nemen zoals het be-heer van de inventaris en het innen van de heffing.

Evaluatie en knelpunten*De gemeentelijke inbreng*

Al vóór het invoeren van een gewestelijke heffing hadden 155 steden en gemeenten een krot- en/of leegstandsbelasting ingevoerd. Momenteel heeft ongeveer één vijfde van de 308 Vlaamse steden en gemeenten een aanvullend heffingsstelsel, beheren er 73 de inventaris, heffen 104 steden en gemeen-ten opcentiemen, en zijn er geen aanvragen tot innen ingediend.

Van de kernsteden hebben slechts Antwerpen en Hasselt een eigen reglementering behouden, maar op Genk en Turnhout na beheren ze wel allemaal de inventaris.

De doelmatigheid van de heffing

- De inventarisatiegraad op het totale aantal on-derzoeken ligt op 58%. De dreiging van een heffing noopt eigenaars duidelijk tot het weg-werken van de heffingsgrond tijdens de periode van het technische onderzoek. Ook tijdens de beroepsprocedures wordt overgegaan tot her-stel van gebreken. De heffing genereert een dui-delijk positief preventief effect.
- Van de geïnventariseerde panden wordt voor 40% een schorsing of vrijstelling verkregen – waarvan vier vijfde wegens verkoop of renova-tie – waarmee aan de opzet van de decreetgever wordt voldaan.
- Blijkens de duidelijke afname van panden die worden opgenomen in een volgend kohier, kan gesteld worden dat de sanctiemaatregel even-eens effect sorteert.
- De jaarlijkse toename van het aantal effectieve opnames neemt niet verder toe. Hieruit kan ge-concludeerd worden enerzijds dat het stelsel op kruissnelheid gekomen is en anderzijds dat de bekendheid bij het publiek preventief begint te werken.
- De heffing is gebiedsdekkend voor heel het Vlaamse Gewest en versterkt het instrumentari-um van de Vlaamse Wooncode (hierna VWC te noemen).

- Het instrumentarium van de VWC functioneert het best in gemeenten met een gemeentelijke huisvestingsdienst die de VWC actief hanteren.

De knelpunten en efficiëntie ()*

Het aantal bezwaarschriften, ingediend na het toezenden van de heffing, ligt relatief hoog en betreft in hoofdzaak de opname op de lijst voor leegstaande gebouwen en/of woningen. De oorzaken hiervan zijn voornamelijk te vinden in : (1) de preciaire gronden waarop de vaststelling steunt, (2) zwakke procedurele aspecten en (3) het late beroep door de particulier, meer bepaald na het toesturen van de aanslag.

Een aantal steden en gemeenten vraagt om de reglementering volledig aan het gemeentelijke niveau over te laten.

Het is echter niet wenselijk een gedeelte van de heffing over te hevelen naar het gemeentelijke niveau, aangezien de heffing aldus niet meer gegarandeerd is over het hele grondgebied van het Vlaamse Gewest wegens het politieke risico op inconsequenties en het niet instellen van een heffing, en het praktijkrisico gezien de huidige onkosten en het arbeidsintensieve karakter.

Hoewel de reglementering een sociale maatregel wil heten, en dit in de praktijk, gezien de resultaten, ook wel is, staat ze bekend als een asociaal sanctiestelsel.

Uit de resultaten blijkt dat de heffing een gericht instrument is ter ondersteuning van het woonbeleid. De werking is daarentegen aan optimalisering toe.

(*) Zie ook :

- De heffing op leegstand en verkrotting van woningen en andere niet-bedrijfsgebouwen : Een evaluatie en stand van zaken van de heffing als huisvestingsrapport. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Financiering huisvestingsbeleid.
- Voorontwerp van decreet tot wijziging van decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Dit voorstel van decreet wil het negatieve stelsel van sanctiemaatregelen omvormen tot een positief stimulerende regelgeving. Hiertoe moet enerzijds de procedure vereenvoudigd en versterkt worden en anderzijds de ruimte ingebouwd worden voor positieve stimuli opdat een sneller resultaat mogelijk wordt.

Binnen de reglementering worden drie fasen onderscheiden

Een eerste periode die ingaat na de kennisgeving van de administratieve vaststelling, dient als overgang om een einde te maken aan de heffingsgrond zonder dat het negatieve stelsel van sanctiemaatregelen in werking treedt. Na het verstrijken hiervan zal een consequent sanctiesysteem trachten dit doel te bereiken. Uiteindelijk wordt als aanmoediging en om het sanctionerend aspect milder te maken, voorzien in mogelijkheden tot schorsing, vrijstelling en een gedeeltelijke terugbetaling onder bepaalde voorwaarden indien de heffingsgrond definitief vervalt.

Goede informatieverbreiding en een consequent en definitief karakter van de heffing moeten dit mogelijk maken.

Naar analogie voor de procedure tot opname op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen moet een technisch verslag de vaststelling tot leegstand staven. De indicaties waarom de gemeente zich dient te baseren tot de opname in de inventaris van gebouwen hetzij ongeschikte, verwaarloosde, leegstaande woningen en/of gebouwen zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996.

De eigenaar krijgt vervolgens een herstelperiode van 4 maanden om dit verslag te betwisten of om alsnog in orde te zijn met de voorschriften. Hierna volgt de definitieve opname in de inventaris, hij zal op dit ogenblik een officieel registratieattest ontvangen.

Een nieuw gebouw en/of woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer ze 7 jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning nog steeds niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de vergunde functie.

Om laattijdig reageren van de houder van het zakelijk recht te voorkomen, dient deze bij de kennisgeving van de vaststelling duidelijk geïnformeerd te worden omtrent de doelstelling en de gevolgen van de opname in de inventaris, de betwistingsprocedure om de opname alsnog te vermijden, alsook van de verschillende mogelijkheden die geboden worden om, in geval van opname, een vrijstelling, schorsing of schrapping te verkrijgen, en van de beperkte beroepsprocedure.

In de herstelperiode van 4 maanden wordt de houder van het zakelijk recht gehoord omtrent de redenen van verwaarlozing en/of leegstand en kan een mogelijke oplossing voorgesteld worden.

De procedure voor ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijft ongewijzigd door dit voorstel van decreet.

De heffing is pas verschuldigd als de woning of het gebouw 12 opeenvolgende maanden op de lijsten van de inventaris staat ; de heffing is eenduidig. Het maken van een kwalitatief onderscheid voor het berekenen van de heffing valt weg.

De periode van 12 maanden kan door de eigenaar als overbruggingstermijn gebruikt worden tot het verkrijgen van een vrijstelling, schorsing of schrapping. Dat uitstel geldt niet bij wederopname op de inventaris binnen 5 jaar na schrapping, ingeval er geen overdracht plaatsvond van het zakelijk recht.

De termijn waarin de heffing kan worden gevestigd, wordt ingekort tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal, volgend op de inventarisatiedatum of verjaardag. Momenteel werkt de late inning contraproductief en wordt de geloofwaardigheid van de heffing ondergraven. Bovendien is het nu mogelijk dat het aanslagbiljet wordt toegestuurd op een moment dat de volgende heffing reeds ontstaan is of binnen korte tijd zal ontstaan, waardoor tijdig ingrijpen voor de belastingplichtige onmogelijk wordt. Een ander nadeel van de laattijdige inning is dat de kans op wijziging van de situatie toeneemt. Het toegestuurd krijgen van een aanslagbiljet nadat het goed in orde is gebracht met de voorschriften, is bovendien voor de belastingplichtige moeilijk aanvaardbaar.

Opdat de geboden mogelijkheden van betwisting, schorsing, vrijstelling of schrapping optimaal benut zouden worden in de aanlooperperiode van 4 + 12 maanden vooraleer het negatieve stelsel van sanctie maatregelen in werking treedt, en om de heffing

een duidelijk en definitief karakter te geven, wordt ingeval een ingewilligd beroep de heffingsgrondslag, namelijk de opname in de inventaris, betreft, een onkostenvergoeding aangerekend van minimaal 20% van het bedrag vermeld op het aanslagbiljet.

De schorsende werking van het beroep wordt opgeheven. Dat betekent dat een terechte inventarisatie niet meer ongedaan kan worden gemaakt door de schorsende werking.

Na een periode van 4 jaar opname in de inventaris kan de Vlaamse regering machtiging verlenen tot onteigening ten algemene nutte ten behoeve van het Vlaamse Gewest, een sociale woonorganisatie, het OCMW en de gemeente.

Gezien de maatschappelijke doelstelling die dit decreet beoogt, moet de mogelijkheid geboden worden aan belanghebbende derden om een aangifte te doen van niet-registratie in de inventaris van een gebouw en/of woning op grond van leegstand, verwaarlozing of ongeschiktheid. Deze mogelijkheid is eveneens een extra waarborg voor een efficiënte en rechtvaardige opstelling van de inventaris. Om een overvloed aan aangiften te vermijden kunnen er dossierkosten aangerekend worden ingeval de aangifte onterecht blijkt te zijn.

Het inzagerecht in een lijst van alle geïnventariseerde woningen en gebouwen blijft gedurende het hele jaar gegarandeerd.

Specifieke procedure met betrekking tot de heffing op leegstand

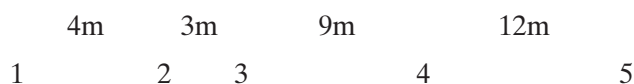
Ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, verwaarloosde woningen en/of gebouwen zijn zichtbare kankers in het straatbeeld.. Zij roepen een sfeer van verkommering en onveiligheid op. Leegstand op zich is minder zichtbaar, maar leidt op termijn naar verkrotting. De bedoeling van dit heffingsdecreet is om ongeschiktheid en verwaarlozing op te lossen en leegstand te voorkomen. Op basis van de opgedane ervaring inzake het heffingsdecreet en de praktische problemen die zich stellen, opteren we om de heffing op leegstaande gebouwen op een andere manier te benaderen dan de heffing voor ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde en verwaarloosde woningen en/of gebouwen.

De inventaris en registratie verloopt volgens éénzelfde procedure doch de heffingsgrond ontstaat pas na het verstrijken van een periode van 2 jaar effectieve registratie van de leegstand. De eigenaar kan opschorting vragen van de registratie door bewijsvoering van renovatiewerken. Een eigenaar hoeft geen opschorting te vragen hij heeft een periode van 2jaar om al dan niet iets te doen met de woning, zonder enige bewijsvoering. Na het verstrijken van deze periode ontvangt hij een aanslagbiljet.

Administratieve beroepsprocedure tegen de registratie

Op dit ogenblik worden heel veel beroepsschriften ingediend bij ontvangst van de heffing, beroepen die in feite de registratie aanvechten. Na analogie van het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming en bestrijding van leegstand van bedrijfsruimten wordt eenzelfde administratieve beroepsprocedure in dit decreet ingelast.

Schema procedure :



1. Kennisgeving administratie opname in inventaris
2. Officieel registratieattest
3. Einde beroepsprocedure
4. Heffingsgrond verkrotting en verwaarlozing
5. Heffingsgrond leegstand

Het aanmoedigen van het vrijwillig sociaal beheersrecht

Het sociaal beheersrecht wordt nog steeds weinig toegepast. Het grootste nadeel, behalve de onbekendheid met de maatregel, is het strafkarakter ervan, een soort van tijdelijk ontnemen van het beheersrecht van de eigenaar, in ruil voor een minimale vergoeding. Nochtans voorziet de VWC ook in een positieve formulering ervan : de mogelijkheid dat privé-woningen in huur kunnen worden gegeven door een sociaal verhuurkantoor om ze aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder te verhuren...

In plaats van als sanctie, kan tegen normale en negocieerbare voorwaarden een dergelijke woning opnieuw op een kwalitatieve manier in circulatie gebracht worden. Het stimuleren van dat vrijwillig in hoofdhuur geven kan dus ook leiden tot het schrappen uit de inventaris, inclusief de terugbetaling van 80% van de laatst betaalde heffing.

Het stelsel van schrapping en vrijstellingen wordt verfijnd

De houder van het zakelijk recht wordt verplicht de aanvraag tot schrapping aangetekend te versturen. De aanvaarding van de schrappingaanvraag heeft dan rechtsgevolgen vanaf de datum van de aangetekende aanvraag.

Het is niet billijk de houder van het zakelijk recht van een niet-verwaarloosd of gerenoveerd gebouw of woning fiscaal aansprakelijk te stellen voor conjunctuurelementen, de financiële draagkracht van de omgeving, of een lokaal ongunstige situatie. Gebouwen of woningen die voldoen aan een conformiteitsonderzoek, die tegen aanvaardbare marktvoorwaarden worden aangeboden en die desondanks leeg blijven staan, worden bijgevolg tijdelijk vrijgesteld van de heffing.

De gebouwen of woningen waarvoor vrijwillig sociaal beheersrecht aangevraagd werd, worden eveneens vrijgesteld met ingang van de aanvraag.

Bij definitieve schrapping na renovatie, overdracht van het zakelijk recht en bij het instellen van een sociaal beheersrecht, krijgt de houder van het zakelijk recht 80% van de laatst geïnde heffing terugbetaald als aanmoedigingspremie, los van enig subsidiestelsel.

De beperking op het verkrijgen van vrijstellingen bij overdracht van het zakelijk recht wordt gewijzigd om te voorkomen dat via juridische omwegen speculanten en huisjesmelkers de heffing omzeilen.

Ook voor de renovatie van een gebouw en/of woning zonder dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is, moet het mogelijk zijn een schorsing van de heffing te verkrijgen. Hiertoe moet de belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema indienen.

Artikelsgewijze toelichting**Artikel 1**

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel voegt een definitie toe voor de uitdrukking "aanvaardbare marktvoorwaarden". Voor de definiëring wordt uitgegaan van de gemiddelde marktvoorwaarden die gelden voor een onroerend goed met een zelfde kadastraal inkomen en verkeerend in een vergelijkbare staat, in dezelfde en de aangrenzende wijken. Hierdoor wordt een objectieve basis gekoppeld aan een marktafhankelijke weging. Om te voorkomen dat de impact van de lokale situatie in de bepaling van de voorwaarden te zwaar zou doorwegen, wordt mede rekening gehouden met de voorwaarden voor de aangrenzende wijken.

Artikel 3

Dit artikel maakt het mogelijk voor steden en gemeenten die voldoen aan de criteria genoemd in artikel 193, § 1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, om onder welbepaalde voorwaarden vrijgesteld te worden van de gewestelijke heffing en een eigen heffingsstelsel te hanteren. Het gehanteerde heffingsstelsel moet minimaal de regeling van het gewestelijke heffingsstelsel omvatten, en mag dat verder aanvullen. Het heffingsstelsel moet passen binnen het huisvestingsbeleid en het gronden pandenbeleid van de desbetreffende stad of gemeente. De steden en gemeenten moeten kunnen aantonen over voldoende personeel en middelen te beschikken om de correcte uitvoering te kunnen garanderen. Om aan deze voorwaarden te voldoen, mogen intergemeentelijke samenwerkingsverbanden aangegaan worden. De aanvraag moet worden voorgelegd aan de Vlaamse regering. De Vlaamse regering kan, na ondertekening van een overeenkomst waarin de nadere regelen worden vastgelegd, de machtiging verlenen aan de steden en gemeenten. Het Vlaamse Gewest kan een opstartsubsidie toekennen.

Artikel 4

Dit artikel wijzigt het ogenblik van het ontstaan van de belastingsschuld en de termijn waarin de heffing kan worden gevestigd.

De heffing is verschuldigd op het ogenblik waarop het gebouw en/of de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in de inventaris en heeft betrekking op die 12 maanden.

Dit betekent dat aan de houder van het zakelijk recht van een woning en/of een gebouw opgenomen in de inventaris, gedurende een periode van 12 maanden de mogelijkheid geboden wordt om alsnog aan de belastbare grondslag een einde te maken, een vrijstelling of schorsing aan te vragen voordat de eerste heffing verschuldigd is.

Ingeval er een gebouw en/of de woning binnen 5 jaar na schrapping uit de inventaris opnieuw in de inventaris opgenomen wordt, en er in die periode geen overdracht van het zakelijk recht plaatsvond, is de heffing een eerste maal verschuldigd bij de nieuwe opname. Dit geldt eveneens voor overdrachten aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden, als gevolg van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel, en aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

De termijn waarin de heffing kan worden gevestigd, wordt ingekort tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van een periode van 12 maanden.

Artikel 5

De belastingplichtige van de eerste heffing is bijgevolg de houder van een zakelijk recht op het ogenblik van het verstrijken van de eerste periode van 12 maanden na opname in de inventaris. De overdracht van het zakelijk recht gebeurt steeds via een notaris. Om in de toekomst onduidelijkheden te vermijden omtrent leegstand, ongeschiktheid of verwaarlozing wordt de notaris gelast om bij de overdracht van een zakelijk recht de kennisgeving van de vaststelling, of de opname van het onroerend goed in de inventaris, aan de verkrijger van het zakelijk recht mee te delen.

Bij overdracht van het zakelijk recht blijft de vervreemder, bij ontstentenis van kennisgeving betreffende de opname in de inventaris aan de verkrijger, de heffing die ontstaat na de overdracht, verschuldigd. Opdat de verkrijger een wettelijke

basis zou hebben om zich op te beroepen in geval de vervreemder zijn informatieverplichting niet nakomt, en opdat de administratie op de hoogte zou zijn van het eventueel verzuim, wordt aan de vervreemder gevraagd het daartoe voorziene formulier in te vullen en ter ondertekening voor te leggen aan de verkrijger. Een kopie hiervan moet aangetekend verzonden worden aan de administratie binnen de 7 dagen na de overdracht.

De woorden "wordt gevestigd" worden vervangen door de woorden "ontstaat" om elke onduidelijkheid omtrent de interpretatie van huidig artikel uit te sluiten. Immers, een heffing die al ontstaan is voor de overdracht van het zakelijk recht, kan gevestigd worden na de datum van de overdracht.

Artikel 6

In de eerste paragraaf van dit artikel wordt de procedure geregeld tot het verkrijgen van toegang voor de bevoegde ambtenaren om alle voor de heffing noodzakelijke vaststellingen en opsporingen te kunnen doen.

De betrokken eigenaar moet de bevoegde ambtenaren binnen zeven dagen nadat ze hierom bij aangetekende zending tegen ontvangstbewijs hebben verzocht, toegang tot de gebouwen en/of woningen te verschaffen. Indien de eigenaar niet op dit verzoek ingaat, kan dit beschouwd worden als een weerlegbaar vermoeden van leegstand en/of verwaarlozing.

De tweede paragraaf regelt het inzagerecht in de bestuurlijke documenten en legt de basis voor een aangifteprocedure van niet-opname in de inventaris.

De gemeente ontvangt een uittreksel van alle in de inventaris geregistreerde gebouwen en woningen die zich op haar grondgebied bevinden. De gemeente moet elkeen die erom verzoekt inzage verlenen in het uittreksel – dus niet enkel in de lijst met de leegstaande gebouwen en/of woningen – en de gegevens van de kadastrale legger die op deze gebouwen en/of woningen betrekking hebben.

Artikel 7

Gezien de maatschappelijke doelstelling die dit decreet beoogt, moet de mogelijkheid geboden worden een aangifte te doen van de niet-opname in de inventaris van een gebouw en/of woning op grond

van leegstand, verwaarlozing of ongeschiktheid. Deze mogelijkheid is eveneens een extra waarborg voor een efficiënte en rechtvaardige opstelling van de inventaris.

Dit artikel regelt de desbetreffende aangifteprocedure. Om een overvloed aan aangiften te vermijden wordt deze mogelijkheid enkel geboden voor belanghebbende derden en kunnen er dossierkosten aangerekend worden ingeval de aangifte onterecht blijkt te zijn.

Ingeval de bevoegde administratie naar aanleiding van de aangifte, beslist tot opname in de inventaris van het gebouw en/of de woning, wordt hiervoor dezelfde procedure gevolgd zoals weergegeven in de artikelen 28, 32, 33 en 34, zoals gewijzigd door dit decreet.

Artikel 8

Ingeval de woning en de ruimte, dienend voor een economische activiteit, twee entiteiten vormen die reeds afgesplitst zijn of zonder structurele ingrepen afgesplitst kunnen worden en rechtstreeks toegankelijk blijven, gelden de normen voor leegstand wel, ongeacht of de laatste beoefenaar van de activiteit nog een gedeelte van het gebouw bewoont.

Om te vermijden dat een nieuw gebouw en/of een nieuwe woning langdurig in onbruik blijft, wordt ze beschouwd als leegstaand wanneer ze 7 jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning nog steeds niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de vergunde functie. Aangezien de heffing pas verschuldigd is na 12 maanden onafgebroken registratie, kan gesteld worden dat aan de eigenaar voldoende tijd gegeven is om in orde te zijn met de voorschriften voordat het sanctiestelsel in werking treedt.

Opdat er zowel voor de administratie als voor de houder van het zakelijk recht duidelijkheid zou zijn omtrent de reden tot vermoeden van leegstand, bepaalt de Vlaamse regering de criteria voor het beoordelen van de tekenen van leegstand en legt die vast in een model van technisch verslag. Een afschrift van dit verslag wordt bijgevoegd bij de kennisgeving en kan als basis dienen voor de betwisting of om alsnog aan het belastbaar feit tijdig een einde te maken. De houder van het zakelijk recht krijgt hiervoor een termijn van 4 maanden, zoals bepaald in het volgend artikel.

Het model van technisch verslag bevat de bevindingen betreffende vaststelling van leegstand weer-

gegeven in het 'Model van administratieve akte tot vaststelling van leegstand en/of verwaarlozing (artikelen 32 en 33 van het programmadecreet van 22 december 1995)'. Het bevat daarenboven een verslag van het plaatsbezoek. Dit verslag bevat minimaal bevindingen over sporen van onbruik of de aard of frequentie van het gebruik, de staat van onderhoud en/of verwaarlozing van het dak, de zichtbare gevels, het buitenschrijnwerk en van het perceel waarop het gebouw en/of de woning staat, en een verslag van een intern plaatsbezoek ingeval de bovengenoemde bevindingen geen duidelijk beeld geven omtrent de aard of frequentie van gebruik.

Artikel 9

Om laattijdig reageren van de houder van het zakelijk recht te voorkomen, dient hij bij de kennisgeving geïnformeerd te worden omtrent de doelstelling en de gevolgen van de opname in de inventaris, de betwistingsprocedure om de opname alsnog te vermijden, alsook van de verschillende mogelijkheden die geboden worden om in geval van opname, een vrijstelling, schorsing of schrapping te verkrijgen.

De houder van het zakelijk recht krijgt een termijn van 4 maanden voor de betwisting of om alsnog aan het belastbaar feit tijdig een einde te maken. In die periode wordt hij gehoord omtrent de redenen van verwaarlozing en kan er een mogelijke oplossing voorgesteld worden.

Ingeval de vaststelling niet werd betwist, wordt het gebouw en/of de woning ingeschreven in de inventaris op datum van de eerste dag na het verlopen van de termijn van 4 maanden.

Artikel 10

Om laattijdig reageren van de houder van het zakelijk recht te voorkomen, dient deze bij de kennisgeving geïnformeerd te worden omtrent de doelstelling en de gevolgen van de opname in de inventaris, de betwistingprocedure om de opname alsnog te vermijden, alsook van de verschillende mogelijkheden welke er geboden worden om in geval van opname, een vrijstelling, schorsing of schrapping te verkrijgen.

De houder van het zakelijk recht krijgt een termijn van 4 maanden voor de betwisting of om alsnog aan het belastbaar feit tijdig een einde te maken. In deze periode zal hij gehoord worden omtrent de redenen van leegstand en kan een naar een mogelijke oplossing gezocht worden.

Ingeval de vaststelling niet werd betwist, wordt het gebouw en/of de woning ingeschreven in de inventaris op datum van de eerste dag na het verlopen van de termijn van 4 maanden.

Artikel 11

Er wordt een nieuw artikel toegevoegd dat naar analogie van het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand van bedrijfsruimten een éézelfde beroepsprocedure inlast met betrekking tot het administratief feit van registratie op de inventarislijst.

Artikel 12

Om onduidelijkheid te vermijden omtrent de datum waarop de schrapping uit de inventaris rechtsgevolgen heeft, wordt de houder van het zakelijk recht verplicht de aanvraag aangetekend te versturen. De aanvaarding van de schrappingsaanvraag heeft dan rechtsgevolgen vanaf de datum van de aangetekend verstuurd aanvraag.

Artikel 13

De wijze van registratie van verwaarlozing, onbewoonbaarheid en leegstand gebeurt op éézelfde manier. De periode waarbij de heffing ingang vindt verschilt evenwel voor verwaarloosde, onbewoonbaar verklaarde woningen en/of gebouwen tav geregistreerde leegstaande gebouwen.

Zo worden er ook twee formules gebruikt :

- voor verwaarlozing en onbewoonbaarheid :

$(KI + M) \times (P + 1)$ waarbij M staat voor het bedrag waarmee het KI in voorkomend geval moet worden verhoogd om het bedrag van 990 euro te bereiken

- en voor leegstand :

$(KI + M) \times (P - 2)$ waarbij de heffing nooit negatief mag zijn.

Artikel 14

Dit artikel wijzigt de beroepsprocedure die kan worden aangegaan na het vestigen van de heffing.

Gezien de informatieverplichting vanwege de overheid bij kennisgeving van de vaststelling, gezien de beroepsmogelijkheden bij ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, gezien de betwistingsperiode van 4 maanden na kennisgeving voordat de definitieve opname in de inventaris volgt indien de grondslag leegstand of verwaarlozing betreft, en de periode van 12 maanden onafgebroken opname in de inventaris voordat een heffing verschuldigd is, kan gesteld worden dat er aan de houder van het zakelijk recht voldoende tijd gegeven is om aan het belastbaar feit een einde te maken voordat een heffing ontstaat.

Om het definitieve karakter van de heffing te verhogen, en de belastingplichtige aan te zetten zo snel mogelijk stappen te ondernemen om in orde te zijn met de voorschriften, wordt de schorsende werking van het beroep opgeheven. Dit betekent dat een terechte inventarisatie niet meer ongedaan kan worden gemaakt door de schorsende werking.

Opdat de geboden mogelijkheden van betwisting, schorsing, vrijstelling of schrapping optimaal benut zouden worden in de aanlooperperiode van 4 + 12 maanden voordat het negatieve stelsel van sanctie-maatregelen in werking treedt, en om de heffing een duidelijk en definitief karakter te geven, wordt ingeval een ingewilligd beroep leidt tot schrapping van het gebouw en/of de woning uit de inventaris, en de beslissing niet gebaseerd is op overmacht, een onkostenvergoeding aangerekend die minimaal 20% bedraagt van het bedrag vermeld op het aanslagbiljet.

Om de belastingplichtige niet gedurende een onredelijke termijn in het ongewisse te laten, moet hij binnen de 3 maanden per aangetekend schrijven in kennis gesteld worden van de beslissing over het beroep.

Artikel 15

Dit artikel regelt de veralgemening van het onteigeningsinstrument vanaf een periode van 4 jaar opname in de inventaris.

Artikel 16

Onderafdeling 6 wordt uitgebreid met een artikel dat de gedeeltelijke terugbetaling van een gedeelte van een geïnde heffing regelt. Het opschrift wordt in dit artikel aangepast.

Artikel 17

De huidige beperking op de vrijstelling na overdracht van het zakelijk recht, zoals bepaald in § 1, kan vrij gemakkelijk worden omzeild door het betreffende onroerende goed over te dragen naar een vennootschap waarin de overdrager niet rechtstreeks participeert maar die niettemin door hem gecontroleerd wordt. Het tweede lid heeft betrekking op een aantal alternatieve manieren van overdracht.

Het is niet billijk de houder van het zakelijk recht van een niet-verwaarloosd of gerenoveerd gebouw en/of woning fiscaal aansprakelijk te stellen voor conjunctuurelementen, de financiële draagkracht van de omgeving, of een lokaal ongunstige situatie. Gebouwen en/of woningen die voldoen aan een conformiteitsonderzoek, die tegen aanvaardbare marktvoorwaarden worden aangeboden en die desondanks leeg blijven staan, kunnen bijgevolg tijdelijk vrijgesteld worden van de heffing.

De gebouwen en/of woningen waarvoor vrijwillig sociaal beheersrecht aangevraagd werd, worden vrijgesteld van de heffing vanaf de datum van aanvraag.

Artikel 18

Dit artikel regelt de voorwaarden voor het verkrijgen van een terugbetaling voor 80% van de laatst geïnde heffing bij het definitief vervallen van de heffingsgrond. Deze maatregel wordt genomen als aanmoediging om een einde te maken aan de het belastbaar feit.

De terugbetaling kan verkregen worden door de houder van het zakelijk recht indien na de beëindiging van de renovatiewerkzaamheden aan het gebouw en/of woning binnen de maximale schorsingsperiode, een definitieve schrapping volgt binnen 2 jaar. De houder van het zakelijk recht kan eveneens de terugbetaling verkrijgen voor de gebouwen en/of woningen waarvan hij het zakelijk

recht overgedragen heeft of waarvoor hij vrijwillig sociaal beheersrecht aangevraagd heeft.

De terugbetaling geldt, om misbruiken te vermijden, niet voor overdrachten aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden, als gevolg van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel, en aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

De betaling geschiedt uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op de definitieve schrapping van de gerenoveerde gebouwen en/of woningen, van het instellen van het vrijwillig sociaal beheersrecht of van het verlijden van de notariële akte.

Artikel 19

De aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning leidt tot een schorsing van de heffing indien de belastingplichtige de schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, kan voorleggen. Ingeval de aanvraag geweigerd wordt, wordt de schorsing ongedaan gemaakt.

Ook voor de renovatie van een gebouw en/of woning zonder dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is, moet het mogelijk zijn een schorsing van de heffing te verkrijgen. Hiertoe moet de belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema indienen.

Het gedetailleerde renovatieschema dient minimaal volgende stukken te bevatten :

- een uittreksel van de kadastrale legger met de vermelding van de einddatum van de renovatiewerken aan het gebouw en/of de woning ;
- een afschrift waarin de belastingplichtige aan toont houder te zijn van het zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 27 ;
- in geval van een mede-eigendom met betrekking tot een zelfde gebouw en/of woning moet de aanvraag worden vergezeld van een stuk dat het akkoord van alle mede-eigenaars aangaande de uitvoering van de in de aanvraag vermelde werken bevestigt ;

- het afschrift van de overeenkomst gesloten met een architect, in voorkomend geval ;
- het gedetailleerde bestek van de werken opgesteld door de aannemer, in voorkomend geval ;
- het gedetailleerde bestek van de werken opgesteld door de eigenaar, ingeval hij zelf de werken uitvoert ;
- de plans van het gebouw en/of de woning op schaal 1/50 of 1/100 met aanduiding van de overwogen werken ;
- een fotoreportage welke een duidelijk weergave is van de bestaande toestand van de te renoveren of aan te passen onderdelen van het gebouw en/of de woning.

In uitzonderlijke situaties blijkt een stedenbouwkundige vergunning niet binnen de wettelijke termijn te kunnen worden afgeleverd en dit buiten de wil om van de aanvrager. Om deze reden wordt de termijn van schorsing verlengd met de duur van de opgelopen vertraging.

Bedoeld zijn de niet vergunningsplichtige werken die bijdragen tot de aanpassing van een gebouw en/of woning aan de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en woon- en/of werkkwaliteit zoals voor woningen bepaald in de Vlaamse Wooncode. Het kan hierbij gaan om uitbreidings- en/of aanpassingswerken en eventueel om verkleiningswerken.

Artikel 20

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2004.

Ann DE MARTELAER

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 4

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Aan artikel 24 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 juli 1998 en 18 mei 1999, wordt een 8° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"8° aanvaardbare marktvoorwaarden : de voorwaarden die gelden in dezelfde en de aangrenzende wijken voor een onroerend goed met een zelfde kadastraal inkomen, vastgesteld overeenkomstig artikel 255 en artikel 256 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, zoals die van toepassing zijn op het Vlaamse Gewest, krachtens artikel 60 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, en geïndexeerd overeenkomstig artikel 518 van hetzelfde wetboek, en verkerend in een vergelijkbare staat."

Artikel 3

Aan artikel 25 van hetzelfde decreet wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Gemeenten die voldoen aan de criteria genoemd in artikel 193, § 1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, kunnen op aanvraag onder welbepaalde voorwaarden, vastgelegd door de Vlaamse regering, vrijgesteld worden van de gewestelijke heffing en een eigen heffingsstelsel hanteren. Dit heffingsstelsel neemt minimaal de regeling van dit decreet over en kan die verder aanvullen. De gemeente voert tevens een huisvestingsbeleid en een grond- en pandenbeleid, waarin het voorgestelde heffingsstelsel kadert. Om aan de voorwaarden te voldoen, mogen de gemeenten intergemeentelijke samenwerkingverbanden aangaan. De Vlaamse regering kan, na ondertekening van een overeenkomst waarin nadere regelen worden vastgelegd, machtiging verlenen aan de gemeenten. Het Vlaamse Gewest kan een opstartsubsidie toekennen."

Artikel 26 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"Artikel 26

De heffing is verschuldigd indien het gebouw en/of de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in de inventaris bedoeld in de artikelen 28 tot 35. De aanslag kan worden gevestigd vanaf het ogenblik van het verstrijken van de periode van 12 maanden tot uiterlijk de laatste dag van het hierop volgend kwartaal.

Zolang het gebouw en/of woning niet is geschrapt uit de inventaris, blijft de heffing verschuldigd, overeenkomstig artikel 36, op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van 12 maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag. De heffing kan worden gevestigd vanaf dit ogenblik tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van 12 maanden.

Ingeval een gebouw en/of de woning binnen 5 jaar na schrapping uit de inventaris opnieuw in de inventaris wordt opgenomen, en er geen overdracht van het zakelijk recht plaatsvond, is de heffing een eerste maal verschuldigd bij de nieuwe opname. De heffing kan worden gevestigd vanaf dit ogenblik tot uiterlijk de laatste dag van het hierop volgende kwartaal.

In afwijking van het derde lid wordt de heffing wel een eerste maal verschuldigd bij de nieuwe opname in de inventaris voor overdrachten :

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden ;
- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel ;
- aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament."

Artikel 5

In artikel 27 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1, eerste lid, worden de woorden "de opname" vervangen door de woorden "het verstrijken van de eerste periode van 12 maanden na opname" ;

2° aan § 2, wordt de volgende zin toegevoegd :
"Elke mede-eigenaar wordt bij de procedure van leegstand en verwaarlozing betrokken." ;

3° in § 3 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

"De instrumenterende ambtenaar gelast met de overdracht van het zakelijk recht, bedoeld in § 1, moet de verkrijger van het zakelijk recht uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht in kennis stellen van de kennisgeving van de vaststelling tot leegstand, ongeschiktheid of verwaarlozing ervan of van de opname van het gebouw en/of de woning in de inventaris, bedoeld in de artikelen 28 tot 35. Een door beide partijen ingevuld en ondertekend formulier wordt door de notaris uiterlijk 7 dagen na de overdracht van het zakelijk recht aan de administratie gezonden." ;

3° in § 3, tweede lid, wordt het woord "hij" vervangen door de woorden "de overdrager van het zakelijk recht" en worden de woorden "wordt gevestigd" vervangen door het woord "ontstaat".

Artikel 6

In artikel 28 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan § 1, derde lid, worden de volgende zinnen toegevoegd : "De houder van het zakelijk recht verschaft hun binnen 7 dagen nadat ze hierom bij aangetekende zending tegen ontvangstbewijs hebben verzocht, toegang tot de gebouwen en/of woningen. Als de houder van het zakelijk recht niet op dit verzoek ingaat, kan de Vlaamse regering dat feit beschouwen als een weerlegbaar vermoeden van leegstand en/of verwaarlozing." ;

2° in § 2, tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt het woord "leegstaande" vervangen door de woorden "in de inventaris geregistreerde".

Artikel 7

Aan hetzelfde decreet wordt een artikel 28bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Artikel 28bis

§ 1. Iedere belanghebbende derde kan met een aangetekende brief aangifte doen bij de bevoegde administratie van de niet-registratie van een gebouw en/of woning op grond van leegstand, ongeschiktheid of verwaarlozing.

§ 2. Binnen 60 kalenderdagen na indiening van de aangifte spreekt de bevoegde administratie zich uit over de aangifte en stelt zij degene die de aangifte heeft gedaan, met een aangetekende brief in kennis van haar beslissing.

§ 3. Indien ingevolge de beslissing krachtens § 2 een gebouw en/of woning opgenomen wordt in de inventaris, wordt die beslissing vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte. De houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van deze vaststelling alsook van de gevolgen van opname in de inventaris en de voorwaarden tot schrapping, schorsing en vrijstelling.

De houder van het zakelijk recht kan de vaststelling binnen 4 maanden na de kennisgeving betwisten en binnen dezelfde termijn aantonen dat het gebouw en/of de woning geen ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval vertoont, indien de grond tot opname ongeschiktheid of verwaarlozing betreft, en/of met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed, het bewijs leveren dat het gebouw en/of de woning effectief gebruikt wordt, indien de grond voor opname leegstand betreft.

De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden waaronder de houder van het zakelijk recht in die periode moet gehoord worden.

§ 4. Wanneer de vaststelling niet werd betwist of de houder van het zakelijk recht er niet in slaagt het tegenbewijs te leveren binnen de gestelde termijn, neemt de administratie het gebouw en/of de woning op in de inventaris. Het gebouw en/of de woning wordt ingeschreven op de datum van de eerste dag na het verlopen van de bovengenoemde termijn van 4 maanden na de administratieve akte, bedoeld in artikel 28, § 1, tweede lid.

Artikel 8

In artikel 30 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997 en 18 mei 1999, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° aan § 1, tweede lid, worden de volgende woorden toegevoegd : ", en dat gedeelte niet afsplitsbaar is." ;
- 2° er worden een § 3 en een § 4 toegevoegd, die luiden als volgt :

"§ 3. Een nieuw gebouw en/of woning wordt beschouwd als leegstaand wanneer dat gebouw en/of woning 7 jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning nog steeds niet effectief wordt gebruikt in overeenstemming met de vergunde functie.

§ 4. De Vlaamse regering bepaalt de criteria voor het beoordelen van de tekenen van leegstand en legt die vast in een model van technisch verslag."

Artikel 9

In artikel 32 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 juli 1997, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° aan het tweede lid, worden de volgende woorden toegevoegd : "alsook van de gevolgen van opname in de inventaris en de voorwaarden tot schrapping, schorsing en vrijstelling ;" ;
- 2° in het derde lid worden de woorden "één maand" vervangen door de woorden "4 maanden" ;
- 3° een vierde lid wordt toegevoegd, dat luidt als volgt :

"De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden waaronder de houder van het zakelijk recht in die periode moet gehoord worden. Hierbij wordt met de houder van het zakelijk recht naar een oplossing gezocht."

- 4° in het laatste lid worden de woorden "op datum van de administratieve akte, bedoeld in artikel 28" vervangen door de woorden "op datum van de eerste dag na het verlopen van de termijn van 4 maanden na de administratieve akte, bedoeld in artikel 28, § 1, tweede lid".

Artikel 10

In artikel 33 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 juli 1997, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° aan het tweede lid worden de volgende woorden toegevoegd : "alsook van de gevolgen van opname in de inventaris en de voorwaarden tot schrapping, schorsing en vrijstelling" ;
- 2° in het derde lid worden de woorden "één maand" vervangen door de woorden "4 maanden" ; woorden na het woord "betwisten" de volgende woorden toegevoegd : "via aangetekend schrijven aan de administratie." en wordt de volgende zin toegevoegd : "In dit aangetekend schrijven geeft hij behalve de bewijzen ook aan of hij gehoord wil worden." ;
- 3° in het laatste lid worden de woorden "op datum van de administratieve akte, bedoeld in artikel 28" vervangen door de woorden "op datum van de eerste dag na het verlopen van de termijn van 4 maanden na de administratieve akte, bedoeld in artikel 28, § 1, tweede lid".

Artikel 11

Aan hetzelfde decreet wordt een artikel 34bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Artikel 34bis

De officiële opname in de inventaris wordt door de administratie betekend aan de houders van het zakelijk recht van het geregistreerde goed. De Vlaamse regering bepaalt hiervoor de voorwaarden.

Binnen de 30 kalenderdagen na betekening van het registratieattest, zoals bedoeld in het eerste lid, kan houder van het zakelijk recht van de geregistreerde ruimte met een aangetekende brief beroep aantekenen bij de Vlaamse regering tegen deze registratie.

De Vlaamse regering doet uitspraak over het beroep en betekend haar gemotiveerde beslissing aan de indiener van het beroep met een aangetekend brief binnen 60 kalenderdagen na betekening van het beroep.

Bij gebreke aan kennisgeving van een beslissing door de Vlaamse regering binnen de in het vierde lid gestelde termijn kan de indiener van het beroep met een aangetekende brief een herinneringsschrijven richten aan de Vlaamse regering. Die dient binnen 30 kalenderdagen na de betekening van dit herinneringsschrijven haar beslissing per aangetekend schrijven kenbaar te maken.

Wanneer er geen uitspraak over het beroep binnen de in het vierde lid gestelde termijn komt, wordt de registratie in de inventaris als niet-bestaande beschouwd voor het lopend jaar.

Het beroep werkt opschortend, maar als het beroep verworpen wordt, heeft de registratie uitwerking vanaf de datum zoals vermeld op het oorspronkelijk registratieattest."

Artikel 12

In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 juli 1997, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1 en § 2 worden tussen de woorden "de inventaris" en de woorden "zodra de houder van het zakelijk recht", de woorden "op aangetekend verzoek van de houder en," ingevoegd en wordt na de woorden "wordt gebruikt" de woorden "overeenkomstig haar bestemming" toegevoegd ;

2° § 3 wordt vervangen door wat volgt :

"§ 3. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen 3 maanden na het verzoek tot schrapping kennis van haar beslissing daaromtrent.

De administratie vermeldt als datum van schrapping in de inventaris de datum van het aangetekende verzoek."

Artikel 13

Artikel 36 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997 en 6 juli 2001, wordt vervangen door wat volgt :

"Artikel 36

Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van de volgende formule voor ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als voor verwaarloosde gebouwen en/of woningen

$$(KI + M) \times (P + 1),$$

Het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van de volgende formule voor leegstaande gebouwen en/of woningen

$$(KI + M) \times (P - 2) ; \text{ waarbij de heffing nooit negatief mag zijn.}$$

waarbij :

- KI staat voor het kadastraal inkomen van het gebouw en/of de woning vastgesteld, overeenkomstig artikel 255 en 256 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, zoals die van toepassing zijn op het Vlaamse Gewest ingevolge artikel 60 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, en geïndexeerd overeenkomstig artikel 518 van hetzelfde wetboek. Als zich meerdere gebouwen en/of woningen bevinden op een kadastraal perceel staat KI voor het kadastraal inkomen van de grond en de opstanden van het gehele perceel, berekend overeenkomstig de vorige bepaling, vermenigvuldigd met een breuk waarin de teller gelijk is aan de oppervlakte van het geïnventariseerde gebouw en/of woning en de noemer gelijk is aan de totale oppervlakte van de gebouwen en/of woningen die zich op het kadastraal perceel bevinden ;
- M staat voor het bedrag waarmee het KI in voorkomend geval moet worden verhoogd om het bedrag van 990 euro te bereiken ;
- P staat voor het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris, bedoeld in artikel 28, zonder echter meer te bedragen dan 4.

Artikel 14

In artikel 39 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1996 en 30 juni 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1 worden het eerste en het tweede lid vervangen door wat volgt :

"Het bedrag van de heffing en de opcentiemen, verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van deze afdeling, zijn te betalen uiterlijk op het einde van de tweede maand die volgt op de datum van de toezending van het aanslagbiljet, ongeacht of beroep werd ingesteld overeenkomstig § 2 bij de Vlaamse regering.

Behoudens in geval van overmacht, brengen de verschuldigde sommen bij wanbetaling vanaf het einde van de tweede maand die volgt op de datum van toezending van het aanslagbiljet, voor de duur van het verwijl een intrest op die is vastgesteld op 0,5 percent per kalendermaand." ;

2° in § 2, eerste lid, worden de woorden "dertig kalenderdagen na" vervangen door de woorden "een maand na de datum van" en worden na de woorden "de Vlaamse regering" de woorden "tegen de fiscale heffing" toegevoegd ;

3° in § 2, tweede lid worden na de woorden "De beslissing over het beroep wordt" de woorden binnen 3 maanden volgend op het verzoekschrift" toegevoegd ;

4° in § 2 wordt het derde lid vervangen door wat volgt :

"Wordt het beroep ingewilligd, dan beslist de Vlaamse regering of de heffing niet, geheel of gedeeltelijk moet betaald worden. De beslissing kan gesteund zijn op bewezen overmacht.

Betreft het beroep de heffingsgrondslag en wordt het beroep ingewilligd waarbij de beslissing niet gesteund is op bewezen overmacht, dan beslist de Vlaamse regering of de heffing geheel of gedeeltelijk moet betaald worden, dan wel of het gebouw en/of de woning wordt geschrapt van de lijst. Het te betalen bedrag bedraagt minstens 20% van het bedrag vermeld op het aanslagbiljet.".

Artikel 15

In artikel 40, § 4, van hetzelfde decreet, worden de woorden "en de belastingplichtige nalaat de heffing te betalen," geschrapt.

Artikel 16

Aan hetzelfde decreet wordt in hoofdstuk VIII, afdeling II, onderafdeling 6, het opschrift "Vrijstellingen" vervangen door het opschrift "Vrijstellingen en terugbetalingen".

Artikel 17

In artikel 42 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 juli 1997, 7 juli 1998 en 18 mei 1999, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

"Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten :

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden ;
- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel ;
- aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament." ;

2° aan § 2, 4°, wordt de volgende zin toegevoegd :

"Deze periode kan verlengd worden indien de leegstand aanhoudt buiten de wil om van de houder van het zakelijk recht, zoals vermeld in 6° van deze paragraaf." ;

3° aan § 2 worden een 6° en 7° toegevoegd, die luiden als volgt :

"6° de gebouwen en/of woningen tegen aanvaardbare marktvoorwaarden aangeboden die voldoen aan een conformiteitsonderzoek overeenkomstig artikel 8 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, en waar desondanks de leegstand aanhoudt ;

7° de gebouwen en/of woningen waarvoor vrijwillig sociaal beheersrecht overeenkomstig artikel 90, §§ 2 en 3 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, aangevraagd werd.".

Artikel 18

Aan hetzelfde decreet wordt in hoofdstuk VIII, afdeling II, onderafdeling 6, een artikel 42bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

" Artikel 42bis

De houder van een zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, krijgt 80% terugbetaald van de laatst geïnde gewestelijke heffing voor :

- 1° de gebouwen en/of woningen die na de beëindiging van de renovatiewerkzaamheden binnen de maximale schorsingsperiode, zoals bedoeld in artikel 43, enkel nog voorkomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, gedurende een periode van maximaal 2 jaar volgend op het einde van de periode van schorsing ;
- 2° de gebouwen en/of woningen waarvoor hij vrijwillig sociaal beheersrecht aangevraagd heeft ;
- 3° de gebouwen en/of woningen waarvan hij het zakelijk recht overgedragen heeft.

De terugbetaling geldt niet voor overdrachten :

- aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden ;
- indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang ten algemene titel ;
- aan bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij ingeval van overdracht bij erfopvolging of testament.

De terugbetaling geschiedt uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op :

- 1° de schrapping van de gerenoveerde gebouwen en/of woningen vermeld in § 1, eerste lid, en § 2 uit de inventaris van leegstaande gebouwen en/of woningen ;
- 2° het instellen van het vrijwillig sociaal beheersrecht ;
- 3° het verlijden van de notariële akte van overdracht van het zakelijk recht.

Bij de terugbetaling van de gelden wordt een verwijntrest toegekend tegen een rentevoet van 0.5 percent per kalendermaand vanaf de eerste dag van de kalendermaand die volgt op de datum van de betaling en tot de laatste dag van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de terugbetaling. "

Artikel 19

In artikel 43 van hetzelfde decreet, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in het gehele artikel worden de woorden "een bouwvergunning" vervangen door de woorden "een stedenbouwkundige vergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een gedetailleerd renovatieschema" en de woorden "de bouwvergunning" door de woorden "de stedenbouwkundige vergunning, de schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of het gedetailleerde renovatieschema" ;

- 2° na het eerste lid wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Het gedetailleerde renovatieschema dient minimaal de volgende stukken te bevatten :

- een uittreksel van de kadastrale legger met de vermelding van de einddatum van de renovatiewerken aan het gebouw en/of de woning ;
- een afschrift waarin de belastingplichtige aantoonst houder te zijn van het zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 27 ;
- in geval van een mede-eigendom met betrekking tot een zelfde gebouw en/of woning moet de aanvraag worden vergezeld van een stuk dat het akkoord van alle mede-eigenaars aangaande de uitvoering van de in de aanvraag vermelde werken bevestigt ;
- het afschrift van de overeenkomst gesloten met een architect, in voorkomend geval ;

- het gedetailleerde bestek van de werken opgesteld door de aannemer, in voorkomend geval ;
- het gedetailleerde bestek van de werken opgesteld door de eigenaar, ingeval hij zelf de werken uitvoert ;
- de plannen van het gebouw en/of de woning op schaal 1/50 of 1/100 met aanduiding van de overwogen werken ;
- een fotoreportage welke een duidelijk weergave is van de bestaande toestand van de te renoveren of aan te passen onderdelen van het gebouw en/of de woning." ;

3° aan het derde lid wordt na de woorden "3 jaar bedraagt" de volgende zin toegevoegd : " Deze periode wordt eveneens verlengd ingeval een stedenbouwkundige vergunning niet binnen de wettelijke termijn wordt afgeleverd, met de duur van de opgelopen vertraging." ;

4° In het vierde lid wordt het woord "bouwvergunning" vervangen door de woorden "de stedenbouwkundige vergunning of het gedetailleerde renovatieschema" ;

In hetzelfde lid worden tevens de volgende zinnen toegevoegd :

"De schorsing wordt eveneens ongedaan gemaakt als de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt. De opgeschorte heffingen zijn alsnog verschuldigd vermeerderd met de intresten toegekend tegen een rentevoet van 0.5 percent per kalendermaand vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de datum van eerste opgeschorte heffing tot en met de laatste dag van de maand die voorafgaat aan de beëindiging van de schorsing.".

Artikel 20

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2004.

Ann DE MARTELAER
